

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan '3 parkwoningen Wehrerweg'

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 17 september 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan '3 parkwoningen Wehrerweg'.

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan '3 parkwoningen Wehrerweg' heeft met ingang van 5 juni 2019 gedurende zes weken (dus tot en met 17 juli 2019) ter inzage gelegen. De betrokken Rijks- en provinciale diensten zijn over het bestemmingsplan in kennis gesteld. Tevens werd een ieder in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Ten aanzien van het ontwerpplan werd één particuliere zienswijze en één provinciale reactie ingediend.

Reactie Provincie Limburg.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben middels een reactie van 15 juli 2019 laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en er geen aanleiding wordt gezien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Met andere woorden, de provincie heeft met het plan kunnen instemmen.

Zienswijzen.

Zienswijze

(ingekomen 8 juli 2019, registratienummer 2423925)

Ontvankelijkheid.

Betreffende brief van 8 juli 2019 was oorspronkelijk gericht aan burgemeester en wethouders en was niet ondertekend. Betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld dit verzuim te herstellen. Op 13 augustus 2019 is bij de gemeente binnengekomen een ondertekende en aan de raad gerichte brief met datum 9 augustus 2019 en registratienummer 2440057. Deze brief is redactioneel gelijklopend aan de brief van 8 juli 2019. Aangezien de brief van 8 juli 2019 is ingediend binnen de termijn van zes weken en het verzuim binnen de gestelde termijn werd hersteld, is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Betrokkenen zijn nagenoeg allen direct omliggende bewoners van de betreffende ontwikkellocatie.

De ingediende zienswijze kan als volgt worden samengevat.

1. Hoofdbezwaar is gelegen in het feit dat een bestaande fruitgaarde zou komen te vervallen;
2. Betrokkenen plaatsen vraagtekens bij de status van het beeldkwaliteitsplan en zijn van mening dat dit onvoldoende zekerheid biedt over typologie van de te bouwen woningen;
3. Betrokkenen vragen zich af waarom er geen twee huizen gebouwd zouden kunnen worden en er een derde noodzakelijk is;
4. In het ontwerpplan is ter plaatse en parallel aan de Wehrerweg een groene geluidswal geprojecteerd, waardoor het zicht op de toekomstige huizen onttrokken wordt en er tegen een groene wand wordt aangekeken. Deze geluidswal zou mitsdien geen positieve bijdrage leveren aan de nieuwe entree naar Sittard.

In een begeleidend schrijven hebben betrokkenen gevraagd om de zienswijze ten overstaan van de verantwoordelijke portefeuillehouder toe te mogen lichten. Dit verzoek is ingewilligd en het betreffende, informele gesprek heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2019. De projectontwikkelaar (Beati BV) was bij dit gesprek aanwezig.

Per mail van 18 november 2019 hebben betrokkenen nog 2 alternatieven aangereikt. Optie 1: plaats de 3 woningen evenwijdig aan de Wehrerweg. Optie 2: Koop de fruitweide terug en realiseer alleen de eerste twee woningen op de voorgestelde wijze.

Gemeentelijk standpunt.

Korte voorgeschiedenis.

Het feit dat er in de ontwikkeling drie woningen zijn opgenomen, is de uitkomst van afspraken die de gemeente in het verleden met de projectontwikkelaar heeft gemaakt. Oorspronkelijk werd de bouw van vier woningen door de ontwikkelaar ingezet. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt werd dit door de gemeente echter niet wenselijk geacht. De ontwikkelaar was eigenaar van een in 2007 afgebrand horecapand met naastgelegen woonhuis. De projectontwikkelaar heeft ten gevolge van de nadien overgebleven desolate aanblik/situatie en mede op aandrang van de gemeente, de betreffende panden gesloopt en een aanzienlijke en kostbare asbestsaneringsoperatie moeten doorvoeren. Als tegenprestatie heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders in maart 2014 op hoofdlijnen ingestemd met de herontwikkeling van de betreffende locatie, waaronder ook de stedenbouwkundige invulling. Een voorwaarde die de provincie in het daarbij gevoerde overleg stelde was dat de strook langs de Duitse grens als groen dient te worden bestemd, waardoor een ecologische verbindingszone kan worden gecreëerd. Bestemmingsplantechnisch blokkeerde het oorspronkelijke perceel de verbinding tussen twee groene, ecologische zones. Door de inmiddels plaatsgevonden grondruil en het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze verbinding thans alsnog mogelijk gemaakt. Uitwerking van het principebesluit uit 2014 heeft in februari 2017 geresulteerd in een voorontwerpbestemmingsplan en in mei 2019 in een ontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan, nemen de gronden met de bestemming 'wonen' af en nemen de gronden met de bestemming 'groen' toe.

De ingediende zienswijze komt in grote lijnen overeen met de inspraakreacties die tegen het voorontwerpbestemmingsplan werden ingediend; kortheidshalve wordt hier verwezen naar de bij de raadsstukken gevoegde gemeentelijke inspraaknota van 21 mei 2019.

Hoewel enig begrip kan worden opgebracht voor de nadien aangedragen alternatieven, moet worden vastgesteld dat gelet op het langdurig proces en de daarbij vastgestelde uitgangspunten, de aangedragen alternatieven hier niet aan voldoen. Voor wat betreft de argumenten wordt verwezen naar de voorgeschiedenis en met name naar het feit dat de planopzet in nauw overleg met provincie en gemeente tot stand is gekomen. Reden waarom de aangereikte alternatieven geen aanleiding geven om de planopzet te wijzigen of aan te passen.

Fruitweide.

De gemeente heeft een perceelsgedeelte, waarop een aantal fruitbomen staat, in ruil en in eigendom overgedragen aan de projectontwikkelaar. Op een deel van deze fruitweide is de bouwmogelijkheid van een derde woning gesitueerd. De totale fruitweide bestaat uit 15 bomen, waarvan er 8 zijn overgegaan naar de projectontwikkelaar. 7 bomen in de nabijheid van de groene beukenhaag vallen buiten de planontwikkeling c.q. buiten de bestemmingsplangrens. Deze fruitbomen, die eigendom van de gemeente zijn gebleven, zullen ongemoeid worden gelaten en in combinatie met de aanwezige groene haag zal het groene aanzicht voor omwonenden en wandelaars in dit gebied derhalve niet wezenlijk wijzigen. De

groene haag die vóór de fruitbomen is gesitueerd is van ongeveer gelijke hoogte als de achterliggende, struikachtige, fruitbomen. De projectontwikkelaar heeft op zijn beurt een aangrenzend en aan de landsgrens gelegen perceelsgedeelte in ruil overgedragen aan de gemeente. Planologisch zullen, zoals hiervoren reeds gezegd, de als 'groen' bestemde gronden per saldo toenemen. Het perceel langs de grens is bedoeld als een ecologische verbindingszone. Feitelijk vervalt de fruitweide, zoals gezegd, maar voor de helft en niet geheel zoals door de indieners van de zienswijze wordt gesteld. Verder heeft de projectontwikkelaar in samenspraak met de gemeente en als handreiking naar de omwonenden toe, zich bereid verklaard om de fruitbomen die gerooid moeten worden, te vervangen door nieuwe bomen en deze te planten in de verbindingstrook langs de landsgrens die thans eigendom van de gemeente is; een soort van 'vrijwillige' herplantplicht. Per saldo zal er dus geen groen verloren gaan.

Ter zijde kan nog worden opgemerkt dat drie lokale IVN-afdelingen en de Bomenstichting in nauw overleg met de gemeente Sittard-Geleen een lijst met monumentale en waardevolle bomen hebben opgesteld. De lijst bevat ongeveer 1000 monumentale en waardevolle bomen. De bomen waar in de zienswijze over wordt gesproken, komen niet voor op deze lijst. Ook wordt door de omwonenden niet met stukken of rapporten onderbouwd waarom deze bomen als waardevol zouden moeten worden gekwalificeerd.

Beeldkwaliteitsplan.

De status van het beeldkwaliteitsplan is dat dit beeldkwaliteitsplan onlosmakelijk gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is goedgekeurd door de ARK (adviescommissie ruimtelijke kwaliteit). Aanvragen om omgevingsvergunningen of ingediende schetsplannen worden te allen tijde ter advisering voorgelegd aan de ARK. Derhalve moet er vanuit worden gegaan dat ontwerpplannen getoetst worden aan het door de ARK goedgekeurde beeldkwaliteitsplan. Daarbij zullen de in het beeldkwaliteitsplan vastgelegde referentiekaders en sfeerimpressies van doorslaggevende betekenis zijn. Verwacht mag dan ook worden dat ingediende schetsplannen worden afgestemd op de door de ARK goedgekeurde kaders. Mitsdien hoeft er niet voor gevreesd te worden dat er blokkendozen van 8 meter hoog zullen verrijzen. Door de onlosmakelijke koppeling van het beeldkwaliteitsplan aan de bestemmingsplanvoorschriften is er sprake van een juridische verankering van het beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan.

Drie woningen.

In de zienswijze wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat er een noodzaak zou moeten worden aangetoond waarom er een derde bouwmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan. De nieuwe woningbouwmogelijkheden stroken geheel met het gemeentelijke, provinciale en regionale woningbouwbeleid. Voldaan is aan de gestelde compensatie-eis. Ter plekke zijn twee woningen gesloopt. Daarvoor mogen er sowieso twee nieuwe woningen teruggebouwd worden. De derde bouwmogelijkheid heeft te maken met het feit dat de projectontwikkelaar elders in de gemeente een aan hem in eigendom toebehorende woning heeft opgeheven. Per saldo neemt het aantal woningen dus niet toe.

Geluidswal.

Op grond van een bijgesteld akoestisch onderzoek en een inmiddels afgeronde procedure hogere grenswaarden, is de geluidswal langs de Wehrerweg thans niet meer noodzakelijk, waardoor deze in het vast te stellen plan is komen te vervallen. Het onderdeel van de zienswijze betrekking hebbende op de geluidswal, behoeft derhalve geen verdere bespreking.

Resumé.

Resumerend wordt geoordeeld dat met het thans voorliggende plan voldoende rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. Er heeft een evenwichtige belangenafweging plaatsgevonden. Familie De Laat (wonend aan de Wehrerweg 221) en feitelijk de meest belanghebbende bij de ontwikkeling, heeft op eigen verzoek in het bestemmingsplan een circa 60 meter lange strook met de bestemming 'tuin' aan de linkerkant van hun perceel gekregen. In het inspraaktraject was dat destijds ook het hoofditem. De meest nabij gelegen woningen van de bewoners aan de Lange Voer zijn gelegen op een afstand van circa 40 tot 50 meter van de meest nabij gelegen nieuwe woningbouwlocatie; een alleszins royale afstand, waardoor de belangen van deze bewoners niet onevenredig zullen worden geschaad. Een tweetal bewoners uit de Straatsburglaan, die de ingediende zienswijze eveneens hebben ondertekend, kunnen gelet op de zeer ruime afstand, vanuit hun woning en erf niet of nauwelijks zicht verkrijgen op de ontwikkellocatie, waardoor een persoonlijk belang ontbreekt en zij bezwaarlijk als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Van groot en algemeen belang is tot slot de aanleg van de ecologische verbindingzone, die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkellocatie zal de oostelijke entree naar Sittard een aanzienlijk betere uitstraling geven.

Conclusie.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen.

- Op grond van een door de initiatiefnemer aangereikt en bijgesteld akoestisch onderzoek is de toelichting aangepast en heeft de verbeelding een wijziging ondergaan in die zin dat de oorspronkelijk aan de Wehrerweg gesitueerde geluidswal op de verbeelding en in de voorschriften is komen te vervallen.