

Nota van zienswijzen en wijzigingen Veegplan.

Vastgesteld door de Raad van de gemeente Sittard-Geleen, d.d.

INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan “Veegplan” heeft in het kader van de ter visie legging ex artikel 3.8 Wro van 30 augustus tot en met 10 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingekomen.

ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

1. MTM Holding b.v., Groenstraat 21, 6151 CS Munstergeleen (d.d. 2 september 2018).

ONTVANKELIJKHEID

1. De ingediende zienswijze is tijdig ingediend en voldoet aan de vormvereisten.

ZIENSWIJZE

MTM Holding heeft de volgende zienswijze tegen het plan:

- a. Het begrip “begane grond” komt in de begrippenlijst niet voor. Gelet op het niveauverschil bij de panden in de Wilhelminastraat zou dit voor het pand Wilhelminastraat 30A een beperking inhouden. Door het begrip “begane grond” te definiëren kan dat voorkomen worden.
- b. De bestemming van het perceel Wilhelminastraat 32 wordt ten onrechte niet in het veegplan gewijzigd. Immers hier vindt op de begane grond ook zakelijke dienstverlening plaats.
- c. De verschillen in bestemming (kleur) voor de panden Wilhelminastraat 30 t/m 36 blijven gehandhaafd. De reden hiervoor is niet duidelijk.
- d. De huisnummers Wilhelminastraat 30 t/m 36 vormen als geheel één Rijksmonument. Desondanks hebben deze percelen geen eenduidige planologische bestemming. Dit is vanuit het oogpunt van gelijkheid strijdig.
- e. Aangegeven wordt dat aan de gebouwen Wilhelminastraat 30 en 30A in het ontwerp als “wonen en kantoor” zouden zijn bestemd, terwijl hier, gelet op het historisch gebruik, ook het gebruik “maatschappelijke voorziening” aan toegevoegd zou moeten worden.
- f. De panden Wilhelminastraat 30 als ook 30A zijn als hoofdgebouw aangeduid. In het plan wordt aangegeven dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in de rooilijn gebouwd dienen te worden. Dit is voor het pand Wilhelminastraat 30A niet mogelijk.
- g. Gelet op de verschillen in maaiveldhoogte, zijn de toegestane bouwhoogten niet duidelijk, omdat het gehanteerde peil niet is gedefinieerd.
- h. De begrippenlijsten van het bestemmingsplan Stationsomgeving Sittard en het ontwerpveegplan zouden onderling verschillen, waardoor de vereiste transparantie zou ontbreken.

STANDPUNT

- a. De constatering dat er geen definitie van begane grond in het ontwerpveegplan is opgenomen is juist. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt thans als begane grond het volgende begrip opgenomen.

begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau, dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen

Als bouwlaag wordt ter verduidelijking de navolgende begripsbepaling opgenomen.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder

- b. Het veegplan dient om geconstateerde omissies, die hetzij op verzoek van rechthebbende zijn aangetoond, hetzij als gevolg van geconstateerde strijdigheden zijn geconstateerd, te herstellen. Voor het perceel Wilhelminastraat 32 geldt dit niet en is dit derhalve buiten dit veegplan gehouden.
- c. Zoals onder b. is verwoord, heeft deelgebied 5 van het veegplan uitsluitend betrekking op de percelen Wilhelminastraat 30 en 30A. De andere percelen (Wilhelminastraat 32, 34 en 36) vallen buiten de grenzen van het plangebied. Niet gebleken is dat de bestemming van de andere genoemde percelen onjuist is vastgelegd. Er bestaat daarom geen aanleiding bestaat om voor die percelen de bestemming te wijzigen.
- d. De percelen Wilhelminastraat 30 t/m 36 betreffen vier afzonderlijke panden, die tezamen een bijzondere architectonische eenheid vormen en daardoor als Rijksmonument zijn aangewezen. Dit brengt echter niet met zich mee dat er redenen aanwezig zijn om aan te nemen dat deze panden daardoor een gelijkklidende planologische bestemming zouden moeten krijgen.
- e. Uitgangspunt is van meet af aan geweest de percelen Wilhelminastraat 30 en 30A een bestemming te geven, waarbij op alle verdiepingen wonen en zakelijke dienstverlening is toegestaan. Deze bestemming is daardoor veel ruimer dan het alleen toekennen van de bestemming dienstverlening, zoals door MTM Holding vanaf den beginne is verzocht. Aan het verzoek is met het toekennen van deze bestemming dan ook volledig tegemoetgekomen. Overigens is in het kader van de door MTM Holding geëntameerde planschadeprocedure door de ingeschakelde planschadeadviseur (SAOZ) geadviseerd om aan beide panden de bestemming wonen en kantoren toe te kennen en het pand Wilhelminastraat 30A te voorzien van een bouwvlak. Door het bestemmingsplan op deze manier aan te passen vindt reparatie in natura plaats, waardoor planschade voldoende anderszins verzekerd is. Dat er in het verleden kortstondig een maatschappelijke instelling in de panden was gevestigd is derhalve niet relevant.
- f. Bepalend voor de beantwoording van de vraag hoe een hoofdgebouw moet zijn gesitueerd, is de ligging van het bouwvlak. Het bestemmingsplan bepaalt dat hoofdgebouwen binnen het daarvoor bestemde bouwvlak moeten zijn gesitueerd. Het pand Wilhelminastraat 30A is geheel gelegen binnen het daarvoor bestemde bouwvlak. Er is derhalve geen strijdigheid.
- g. In artikel 1.08 van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is bepaald dat onder peil wordt verstaan de gemiddelde hoogte van een aansluitend, afgewerkt terrein ter plaatse van het bouwperceel. De gehanteerde bouwhoogten zijn hiermee voldoende bepaald.
- h. De begrippenlijst van het bestemmingsplan Stationsomgeving en de begrippenlijst van het veegplan verschillen onderling niet wezenlijk van elkaar. Het bestemmingsplangebied Stationsomgeving Sittard betreft een relatief groot plangebied in Sittard, terwijl het veegplan slechts betrekking heeft op 21 incidentele percelen, verdeeld over de gehele gemeente. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Stationsomgeving Sittard zijn dus bepalingen opgenomen die voor het veegplan niet relevant zijn, terwijl in het veegplan hier en daar zijn enkele begrippen zijn toegevoegd. Daar waar in de begripsbepalingen van beide plannen gelijkklidende begrippen zijn

opgenomen, verschillen deze inhoudelijk niet van elkaar. Een transparante regelgeving is niet in het geding

CONCLUSIE

De zienswijze van MTM Holding B.V. is ontvankelijk en voor het gestelde onder a. gegrond. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.
Het standpunt onder a. leidt tot een aanpassing van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- a. In artikel 39.6 en op de verbeelding is de vrijwaringszone weg opgenomen. In de regels in artikel 39.6.1 dient “vrijwaringszone – spoor” vervangen te worden door “*vrijwaringszone – weg*”.
- b. In de toelichting wordt bij deelgebied 13 in de 7e regel verwezen naar deelgebied 12. Dit moet zijn “*deelgebied 13*”.
- c. In de toelichting wordt bij deelgebied 15 een koppeling gemaakt met deelgebied 14. Vervolgens wordt verwezen naar deelgebied 19 en 20, deze verwijzing is niet correct.

De gewijzigde tekst in de toelichting moet luiden: “*Hier bevindt zich een mestbassin behorende bij het agrarische bedrijf waarvan ook de gronden gelegen binnen deelgebied 14 deel uitmaken. Ook deelgebied 15 is thans juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan ‘Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen’*”.