

Bijlage 3

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hoek Molenberglaan-Sint Franciscusweg'

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hoek Molenberglaan-Sint Franciscusweg' heeft met ingang van 28 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn 2 zienswijzen kenbaar gemaakt.

Zienswijze 1

Brief van 12 juli 2017 bewoners Molenberglaan 28 6417 BH Heerlen (reclamant 1).

1. Groenbestemming.

Reclamant 1 stelt dat onderhavig perceel steeds een groenstrook is geweest en zelfs een moestuin is geweest voor de buurt. Volgens reclamant heeft de projectontwikkelaar willens en wetens een terrein gekocht met de bestemming Groen. Reclamant is van oordeel dat een waterbuffering en parkachtige tuin de buurt beter zal dienen.

Reactie gemeente

Het is niet ongebruikelijk dat een perceel met een groenbestemming (of andere bestemming) wordt aangekocht om deze ten behoeve van een andere functie te ontwikkelen. In zijn algemeenheid kan men aan een eenmaal toegekende bestemming geen blijvende rechten ontleen.

De doelstelling voor de ontwikkeling van de groenstructuur van Heerlen-centrum is te komen tot een harmonieus samengaan van 'park' en 'stad' door het ontwikkelen van een duurzame relatie tussen het centrum van de Parkstad en de beide stadsparken in het Geleenbeekdal en het Caumerbeekdal. In het beleidsplan worden accenten gelegd, structuren benoemd en aangegeven hoe kwaliteiten en groen waarden behouden, dan wel verbeterd kunnen worden.

Het plangebied op zich maakt geen onderdeel uit van een benoemde structuur

In dit plan speelt echter wel de invloed van de ontwikkeling ten aanzien van de aanwezige kastanjebomen in de Molenberglaan.

Met de invulling van de nieuwe functies in het gebied wordt hier maximaal rekening mee gehouden en is het een uitgangspunt dat de bomen, ook voor de toekomst behouden worden.

De projectontwikkelaar heeft de tot het plangebied horende gronden reeds in 2001 verworven met het oog op een bestemmingsplanwijziging van de bestemming 'groen' naar de bestemming 'wonen'.

In 2003 is voor het plangebied een bouwvergunning aangevraagd voor 10 woningen middels een artikel 19 lid 2 procedure. Deze vergunning is in 2003 door de gemeente Heerlen verleend. In 2005 is deze bouwvergunning onherroepelijk geworden, waarmee een vrijstelling werd verkregen op de toen geldende bestemming 'groen'.

Wat betreft de waterbuffering kan gesteld worden dat de gemeente ter plaatse van de Molenberglaan naar aanleiding van extreme buien in 2016 recent roosters heeft geplaatst. De combinatie van deze roosters en het aanwezige rioleringsstelsel zorgt ervoor dat ter plaatse een beschermingsniveau tegen wateroverlast wordt gegeven van eens per tien jaar. Dit is ook vastgesteld in het door de gemeenteraad vastgestelde verbrede gemeentelijk rioleringsplan in oktober 2015. Aanvullende berging in het groengebied is dan ook voor de afwatering niet essentieel. Verder wordt binnen het plan alle regenwater van de bebouwing opgevangen en zal de bestaande situatie niet verergerd worden.

2. Aantasting woon- en leefklimaat.

Reclamant 1 is van oordeel dat het aanleggen van uitritten op de drukke rotonde St Franciscusweg/Molenberglaan om moeilijkheden vraagt. Volgens reclamant bagatelliseert de gemeente Heerlen de omvang van de verkeersproblemen en zou een onafhankelijk verkeerstechnisch onderzoek op zijn plaats zijn.

Reactie gemeente

- Op de betreffende weggedeelten van de Molenberglaan en de St.-Franciscuslaan rijden er momenteel ongeveer 7000 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien de Molenberglaan en de St.-Franciscuslaan gecategoriseerd zijn als een gebiedsontsluitingsweg cat. B, hebben ze theoretisch een wegcapaciteit van 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De huidige etmaalintensiteiten zijn dus voldoende laag. De aanleg van een zevental woningen zal dus niet leiden tot een overschrijding van de theoretische wegcapaciteit. Er wordt immers verondersteld dat een woning dagelijks leidt tot zes voertuigbewegingen.
- Zes van de zeven 'ingetekende' woningen liggen op een voldoende grote afstand van de rotonde. De inrit bij de woning op de hoek wordt gecombineerd met een inrit van een woning aan de Molenberglaan en zal derhalve op voldoende afstand van de rotonde komen te liggen.
- Ondanks de vestiging van een woning op de hoek van de kruising Molenberglaan-St.-Franciscuslaan zal het uitzicht van de verkeersdeelnemers op en nabij de rotonde niet vertroebeld worden. De aanwezigheid van een rotonde remt het verkeer bovendien sterk af. Mede dit laatste zal het verkeer op de Molenberglaan (dit verkeer zal immers in principe het meeste 'hinder' ondervinden van het huis op de hoek) ten aller tijde een goed zicht hebben op het verkeer (auto's, fietsers,...) op de rotonde. Het remmend effect van een rotonde zal ook een positieve invloed hebben op het vermijden van conflicten tussen het (fiets)verkeer en het gebruik van de inritten bij de woningen.

3. Geen sprake van goede ruimtelijke onderbouwing.

Reclamant 1 stelt dat het open karakter van de Sint Franciscusweg en de Molenberglaan verandert. Het zicht op een aantal beeldbepalende woningen wordt minder goed. Tevens wordt het beeld en de kwaliteit van de kastanjabomen aangetast.

Reactie gemeente

Het voorliggende plan is met de grootste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Het perceel is gesitueerd op een prominente en ruimtelijk complexe locatie. Om deze reden is er kritisch gekeken naar de mogelijkheden en is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld om de kwaliteit te kunnen garanderen en een zo optimaal mogelijk resultaat neer te kunnen zetten.

Aan het plan ligt de ambitie ten grondslag om een hoogwaardig woon- en leefmilieu te realiseren, zoals ook in de aangrenzende straten het geval is. Er zullen, net als in de directe omgeving, vrijstaande woningen worden gerealiseerd die qua architectuur aansluiten op de gebouwde omgeving. Juist ook om het groene karakter van deze locatie te behouden wordt gekozen voor vrijstaande elementen welke op voldoende afstand van de erfgrans staan aan de straatzijde. Het realiseren van een evenwichtige, kwalitatief hoogwaardige stedelijke rand die de straatwanden afbouwt is hierbij het stedenbouwkundig streven. Het plan dient de huidige bestaande kwaliteit van de aangrenzende straten te versterken. Een rafelige, onaffe bebouwingsrand is op deze plek ontoelaatbaar.

In de Molenberglaan staan monumentale kastanjabomen. Deze zijn beschreven in het bomenbeleidsplan. In het verkavelingsplan is rekening gehouden met de huidige standplaats en toekomstige groeimogelijkheden van deze bomen.

4. Verkeersveiligheid komt in het gedrang.

Door de geplande opritten van de woningen, die op en nabij de rotonde worden gerealiseerd wordt volgens reclamant 1 het uitzicht vertroebeld, waardoor volgens reclamant een verkeersgevaarlijke situatie ontstaat.

Reclamant 1 woont aan de overzijde van de geplande woningen en verwacht vooral 's avonds meer lichtreflexie door weerkaatsing van licht op de ramen van de overburen. Het groen dat nu aanwezig is absorbeert nu het licht. Hierdoor wordt zijn woongenot aangetast.

Voorts zal door de realisering van de woningen de parkeerdruk toenemen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan dat aan huis gebonden beroepen of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied mogelijk zijn. Dit betekent volgens reclamant 1 een nog grotere belasting van de parkeerdruk.

Reactie gemeente

Wat betreft de opmerking van reclamant 1 m.b.t. de vertroebeling van het uitzicht door de realisering van de inritten wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder 2.

Lichtreflexie:

Lichthinder door weerkaatsing van licht op de nieuwe woningen wordt niet verwacht. In zijn algemeenheid is dit niet een aspect dat speelt in woonwijken of nieuwe ontwikkelingen in woonwijken. Bovendien blijven de bestaande bomen gehandhaafd, waardoor eventuele weerkaatsing wordt voorkomen, dan wel beperkt.

Wat betreft de parkeerdruk kan opgemerkt worden dat conform de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2.4.3 omtrent de Parkeernota) wordt aangegeven dat "bij iedere woning een garage met dubbele oprit wordt gerealiseerd". Volgens de tabel geldt dit als twee parkeerplaatsen, waardoor het plan conform de vigerende parkeernormen is.

Als gevolg van het plan verdwijnen 3 parkeerplaatsen aan de Molenberglaan. Ter compensatie worden 3 parkeerplaatsen aan de Sint Franciscusweg toegevoegd.

Wat betreft de grotere verkeersbelasting als gevolg van aan huis gebonden beroepen of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied wordt opgemerkt, dat de gemeente binnen haar gehele grondgebied een standaardregeling hanteert voor de bestemming 'Wonen', waaronder het onder voorwaarden toestaan van een aan huis gebonden beroep. In de begripsomschrijving is aangegeven wat hieronder wel en niet moet worden verstaan. Omdat een dergelijke activiteit een beperkte omvang en uitstraling heeft, wat is vastgelegd in de begripsomschrijving en de voorwaarden in de gebruiksregels (omvang vloeroppervlak enz.), past deze in zijn algemeenheid binnen de woonfunctie. Ook voor de woning van reclamanten geldt een dergelijke regeling. Er zijn geen steekhoudende argumenten aan te geven dat de standaardregeling in het geval van de nieuwe woningen niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ten slotte wordt er nog op gewezen dat het om een mogelijkheid gaat en hiervan slechts in een enkel geval gebruik wordt gemaakt. De vrees voor een wezenlijke toename van de verkeersintensiteiten en parkeerproblemen wordt niet gedeeld.

5. Strijd met milieuregels in het bijzonder geluidsnormen en (Europese

Regelgeving omtrent fijnstof

Volgens de rapportage m.b.t. de geluidsnormen blijkt volgens reclamant 1 dat de geluidsnorm wordt overschreden ter hoogte van de Sint Franciscusweg en dat deze hoger is dan de voorkeurswaarde. Ook blijkt volgens reclamant 1 dat er geen mogelijkheden zijn om deze grenswaarden naar beneden te brengen door het toepassen van bepaalde maatregelen. Tevens is de (Europese) regelgeving omtrent fijnstof volgens reclamant 1 niet juist toegepast.

Reactie gemeente.

Bij het realiseren van de betreffende woningen wordt afdoende rekening gehouden met de geldende geluidsnormen. Daar waar ten gevolge van het wegverkeer een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt, wordt/is gehandeld conform de voor wegverkeerslawaaai geldende wettelijke bepalingen. Ook zonder het treffen van maatregelen in de vorm van geluidreducerend asfalt, kan en zal zorggedragen worden voor een binnenklimaat dat voldoet aan de voor nieuwbouwwoningen geldende geluidsnormen.

De bouw van 7 woningen heeft nagenoeg geen effect op de luchtkwaliteit. Daarbij valt dit plan onder de projecten die Niet In Betekende Mate (NIBM)bijdrage aan de luchtkwaliteit. Er is dus geen luchtonderzoek vereist. Fijnstof opmerking is niet van toepassing bij NIBM.

6. Strijd met Provinciale woningbouw Zuid-Limburg

Volgens reclamant 1 is er i.p.v. gezinswoningen meer vraag naar eenpersoonshuishouden en levensbestendige woningen.

Voorts dient er volgens reclamant 1 een sloopcompensatie plaats te vinden. Volgens reclamant valt deze niet terug te vinden.

Reactie gemeente

Het klopt dat het algemene beeld van huishoudensontwikkelingen in Heerlen/Parkstad laat zien dat er meer behoefte ontstaat aan woningen voor eenpersoons huishoudens. Dat neemt niet weg dat er vanuit optiek van gewenste stedelijke ontwikkeling ook aandacht wordt gevraagd voor het versterken van zogeheten stedelijke woonmilieus. Dat zijn woonmilieus die kort bij het centrum met zijn voorzieningen zijn gelegen, deze woonmilieus worden aantrekkelijk gevonden en zijn gewild bij diverse doelgroepen, waaronder gezinnen. De locatie aan de St. Franciscusweg/ Molenberglaan is gelegen in zo'n stedelijk woonmilieu op een steenworp afstand van het centrum. Voor deze locatie is dit een gewenste invulling, waarbij mede is gelet op de ruime vrijstaande woningen gelegen in het andere deel van de Molenberglaan.

Voor wat betreft de kwalitatieve eisen aan nieuwe woningen geldt dat de woningen ofwel direct levensloopbestendig worden uitgevoerd bij de bouw, dan wel zo zijn ontworpen en worden gebouwd, dat ze op enig moment eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt.

Wat betreft de sloopcompensatie kan opgemerkt worden, dat in het kader van de gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014 Zuid-Limburg en de

Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' als

sloopcompensatie de navolgende reeds gesloopte woningen worden ingezet:

- vier stuks woningen aan de Amsterdamstraat, gesloopt t.b.v. de realisatie van de BMV MSP;
- vier stuks woningen aan de Frans Halsstraat, gesloopt t.b.v. de MSP-Allee, en;
- twee stuks woningen aan de Thorbeckestraat, gesloopt t.b.v. de MSP-Allee.
-

7. Strijd met Definitieve woonvisie Zuid-Limburg

Gemeente geeft niets aan m.b.t. compensatie met directe sloop en onttrekking.

Reactie gemeente

De huidige vigerende verordening betreft de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (PS, 11 november 2016). Deze verordening maakt een verwijzing naar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Deze is door de raad van Heerlen vastgesteld op 23 november 2016. In de SVWZL is afgesproken dat gemeenten gezamenlijk een regionale woningmarktprogrammering opstellen. De SVWZL bevat tevens afspraken voor het toevoegen van nieuwe plannen aan de programmering. Parkstad heeft al sinds 2006 een regionale woningmarktprogrammering, het plan St. Franciscusweg/Molenberglaan staat al vanaf 2006 op deze programmering. Het betreft dus geen nieuw plan, maar een bestaand plan. Strikt genomen gaat de SVWZL niet over bestaande plannen en er zou derhalve niet gecompenseerd hoeven te worden. Desondanks heeft Heerlen 10 (van in totaal 41) gesloopte woningen t.b.v. de aanleg van de MSP-allee gekoppeld aan deze nieuwbouwtwikkelling

8. Strijd met Structuurvisie Parkstad

Door dit plan worden volgens reclamant 1 groen onttrokken en zelfs bomen gekapt. De woningen passen volgens reclamant 1 niet in zijn wijk. Het formaat is volgens reclamant veel te klein en de grondstukken zijn veel te klein. Volgens reclamant 1 stelt de structuurvisie m.b.t. de woonfunctie in het centrum Heerlen, dat er bij toevoeging sprake dient te zijn van appartementen en stadsvilla's. Beter zouden volgens reclamant 4 woningen passen van ca 1000 m³ op perceelstukken van ca 1000 m², met een veel hogere prijs.

Reactie gemeente

In de Molenberglaan staan monumentale kastanjabomen. Met het realiseren van nieuwbouw zal rekening worden gehouden met de huidige standplaats en toekomstige groeimogelijkheden van deze bomen:

- Als rooilijn zal 4m buiten de huidige kroonprojectie worden aangehouden;
- Ontsluiting vanaf de Molenberglaan zal tussen de bomen plaatsvinden;
- Er zal rekening worden gehouden met situering van bouwvolumes (garages, inritten);
- Er zal gebruik worden gemaakt van niet verdichtende bestratingsmaterialen en een opbouwconstructie;
- Er zal rekening worden gehouden met hoogtematen in relatie tot de stamvoet van de bomen;
- Bij voorgenomen graafwerkzaamheden in de nabijheid van de boom zal voorafgaand BEA onderzoek (Boom Effect Analyse) plaatsvinden.

De bouwlocatie zelf bevat geen bepalende groenelementen, die behouden zouden moeten blijven.

Wat betreft de appartementen en stadsvilla's: deze worden met name gepland in en rond de binnenstad. In de omgeving van deze planlocatie zijn nagenoeg alleen grondgebonden woningen aanwezig. Gestapelde bouw is hier ongewenst.

Wat betreft het type woning en de beoogde prijs kan worden gesteld dat deze maat en prijs prima passen bij de overgang van de ruim opgezette woningen aan het oostelijk deel van de Molenberglaan en het westelijk deel en de St. Franciscusweg. Gelet op de ligging van de locatie midden in het bebouwd gebied, leent deze zich niet voor kavels van 1000 m² met bijbehorende prijs, zoals wordt gesuggereerd.

Het hergebruiken van bestaand vastgoed (Innovatieve stad) is één van de onderwerpen van de Structuurvisie. De gemeente wil ook inzetten op een Vitale stad in de vorm van onder meer kleinschalige inbreidingen in bestaand stedelijk gebied met kwaliteit en variatie. Het plan, de toevoeging van 7 kwalitatief hoogwaardige woningen, past hier volledig in (zie verder paragraaf 2.4.1 van de toelichting). De gemeente deelt niet de mening van reclamant 1 dat de woningen, in aantal of verschijningsvorm, niet passen in de omgeving.

Van belang hierbij is dat er een beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld, in overeenstemming met de eisen en opmerkingen van de gemeentelijke Commissie ruimtelijke kwaliteit. De paragraaf wordt apart vastgesteld en daarmee integraal onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. De woningen dienen te voldoen aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

9. Strijd met Structuurvisie Heerlen 2035

Deze visie gaat volgens reclamant 1 uit van het bouwen op kleinere schaal van kwalitatief goede woningen. Volgens reclamant is de bouw van 7 woningen niet kleinschalig en passen de woningen niet in de omgeving.

Reactie gemeente

Met kleinschalige bouw wordt bedoeld het bouwen van 10 à 20 woningen. Wij beschouwen 7 woningen dus wel degelijk als een kleinschalige ontwikkeling.

Wat betreft de Ladder voor Duurzame verstedelijking, waarnaar reclamant 1 verwijst, kan worden gesteld dat deze met name tot doel heeft verdere uitbreiding van steden buiten bestaand stedelijk gebied aan banden te leggen. De beoogde locatie maakt ontegenzeggelijk onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied en is derhalve niet strijdig met de principes van de Ladder.

10. Strijd met groenbeleidsplan Heerlen

Door het bestemmingsplan verdwijnt volgens reclamant groen, worden bomen gekapt en komen de kastanjabomen in het gedrang. De parkachtige omgeving wordt hierdoor aangetast.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente onder 8.

11. Strijd met beleidsnota Parkeernota Heerlen

Er dienen 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gezocht te worden. Er is nu al een grote parkeerdruk. Bovendien hanteert de gemeente volgens reclamant 1 een verkeerde norm. Er wordt uitgegaan van een garage en dubbele oprit per woning. De opritten zijn minder dan 5 meter lengte. Naar de mening van reclamant kan dan niet gesproken worden van een dubbele oprit.

Reactie gemeente

In de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2.4.3 omtrent de Parkeernota) wordt aangegeven dat "bij iedere woning een garage met dubbele oprit wordt gerealiseerd". Volgens de tabel uit de Parkeernota geldt dit als twee parkeerplaatsen, waardoor het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Als gevolg van het plan verdwijnen 3 parkeerplaatsen aan de Molenberglaan. Ter compensatie worden 3 parkeerplaatsen aan de Sint Franciscusweg toegevoegd.

12. Geen belangenafweging van omliggende bewoners

Er is volgens reclamant 1 geen inzicht gegeven in de belangen van de bewoners. Vooral het belang van de verkeersveiligheid wordt onderschat. Een kleiner aantal op grotere kavels met een ruimere uitstraling zou volgens reclamant minder verkeersoverlast geven, beter passen in het straatbeeld en recht doen aan de belangen van de overige bewoners.

Reactie gemeente

In de belangenafweging is wel degelijk rekening gehouden met de omgeving, de verkeerssituatie en de stedenbouwkundige invulling. De stedenbouwkundige invulling is, ten opzichte van eerdere versies

van de planinvulling, juist aangepast op aangeven van de omgeving. Tijdens de informatieavond die voorafging aan de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bleek ook dat de huidige invulling voor veel omwonenden positief was. Reclamant 1 denkt hier anders over, maar dat betekent niet dat de belangenafweging onjuist of onvolledig is geweest.

Zie ook reactie gemeente onder 1. en 4.

13. Plan laat mogelijkheid toe tot uitoefening van beroep of beroepsmatig verlenen van diensten ten onrechte toe.

Als bij elke woning een beroep aan huis wordt uitgeoefend kan volgens reclamant een ongewilde situatie ontstaan. De parkeerdruk zal toenemen hetgeen volgens reclamant ontoelaatbaar is.

Reactie gemeente

Volgens de Raad van State past een vrij beroep in woonomgeving.

Om te bepalen bij welke activiteiten er sprake is van een functie passend binnen de woonfunctie is het onderscheid tussen vrije beroepen en overige aan-huis-verbonden beroepen van belang. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat vrije beroepen worden geacht binnen de woonbestemming te passen. Een vrije beroepsbeoefenaar is iemand die op grond van zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die liggen op artistiek of academisch/Hbo-niveau, een eenmansbedrijf aan huis voert. Mede op grond van jurisprudentie kan worden gesteld dat het beroepen zijn op juridisch, administratief, medisch of artistiek gebied.

Overige aan huis-verbonden beroepen hebben een meer consumentverzorgend karakter (bijvoorbeeld een kapper). Deze overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden op grond van de bestaande bestemmingsplannen zelden toegestaan, ondanks het feit dat deze qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk afwijken van de vrije beroepen.

Niet toegestaan betekent dus dat er een vergunning nodig is. Hier zal belangenafweging plaatsvinden.

Zie ook reactie gemeente onder 4

14. Plan van 7 woningen is volgens reclamant 1 niet realiseerbaar en funderingsproblematiek

Op basis van de geldende normen m.b.t. vrijstaande woningen is volgens reclamant 1 het aantal van 7 woningen niet realiseerbaar.

Hiernaast kampen de woningen gelegen aan de St. Franciscusweg met verzakkingsproblemen wellicht als gevolg van mijnschade. De nieuwe woningen dienen volgens reclamant 1 zodanig zwaar gefundeerd te worden met wellicht heipalen dat het realiseren van deze fundatie kan leiden tot grotere schade aan de belendende woningen. Gemeente heeft volgens reclamant 1 geen sonderingsrapporten en stabiliteitsberekeningen van het onderhavige perceel en van de bestaande woningen overlegt waaruit blijkt dat de funderingen en de realisatie van de nieuwe funderingen voldoende zullen blijken.

Reactie gemeente

Reclamant 1 stelt dat de planregels er voor zorgen dat de beoogde invulling van het plangebied niet mogelijk is. Naar aanleiding hiervan wordt het volgende overwogen.

De vrijstaande woningen moeten binnen het bouwvlak (zoals weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan) worden gebouwd. Bij de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met redelijke afstanden tot omliggende percelen en in de bouwregels voor de woningen

worden daarom voor de nieuwe woningen zelf geen concrete afstanden ten opzichte van de omliggende percelen genoemd (artikel 5.2.2 van de planregels). Dit is wel het geval voor aan- en bijgebouwen, die verder uit maximaal één bouwlaag mogen bestaan.

In artikel 5.4 van de planregels is bepaald wanneer en onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de bouwregels, onder ander voor het uitbreiden van een vrijstaande woning over twee bouwlagen (artikel 5.4.2). Hier worden wel afstanden ten opzichte van omliggende percelen en grenzen genoemd. Reden hiervoor is dat de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen meer effect kan hebben op naastliggende percelen en dit dus beperkt moet worden.

Overigens is in het artikel onder e. al rekening gehouden met het feit dat de afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrenzen in sommige gevallen kleiner is dan 3 meter: de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', dan wel minimaal de feitelijke afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens in het geval die kleiner is dan 3.00 meter;

De planregels zijn aangepast aan de feitelijke situatie en het plan is daarmee uitvoerbaar.

Voor de bouw van de woningen wordt te zijner tijd een omgevingsvergunning aangevraagd, waarin zo nodig ook informatie is gevoegd over de wijze van funderen en eventuele onderbouwende onderzoek die daarvoor nodig zijn. Er is geen reden aan te nemen dat eventuele bestaande mijnschade wordt verergerd door de bouw van de nieuwe woningen, omdat wanneer er sprake zou zijn van een paalfundering, er niet gewerkt zal worden met heipalen, maar met boorpalen

15. Waardedaling van de woning. Planschade

Volgens reclamant heeft de gemeente aan reclamant 1 aangegeven, dat de bestemming van de onderhavige locatie groen was en daar uitsluitend daaraan gerelateerde bouwwerken toegestaan zijn. Reclamant 1 geeft aan dat hij de woning niet gekocht zou hebben als hij geweten zou hebben dat er woningen gebouwd zouden worden en zijn uitzicht op een dergelijke wijze veranderd zou worden. Reclamant 1 voelt zich bewust op het verkeerde been gezet en lijdt schade door de wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Los van de vraag of dit wel of niet het geval is, is dit planologisch niet relevant in deze planprocedure. Ten aanzien van de schade die mogelijk zou ontstaan staat het een belanghebbende vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend nadat het gestelde schadeveroorzakende planologisch regime onherroepelijk is geworden tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van de planologisch maatregel.

Zienswijze 2

Brief van 12 juli 2017 bewoners Klompéstraat 9 6416 HR Heerlen (reclamant 2).

d.d. 7 augustus 2017 heeft reclamant 2 pro forma een zienswijze ingediend. Reclamant 2 verzoekt een termijn van 6 weken te geven voor het aanvullen van de gronden.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is binnen de wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen ontvangen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State volgt dat -indien een besluit wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure- de indiener van een tijdig ingediende pro forma zienswijze onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om de zienswijze binnen twee weken van gronden te voorzien (ECLI:NL:RVS:2009:BK6777).

Op basis hiervan is reclamant 2 de gelegenheid geboden om binnen de termijn van twee weken na verzending van de brief de gronden van hun zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid heeft reclamant 2 geen gebruik gemaakt.

Resumé

Reclamant 2 niet ontvankelijk verklaren in zijn zienswijze.