

Registratienummer:

1192095

Leidend programma
Omgeving

Onderwerp

Vaststelling uitwerkingsplan "Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan"

Voorstel

1. Geen exploitatieplan voor het uitwerkingsplan "Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan" vast te stellen, omdat verhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
2. De nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
3. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
4. Het uitwerkingsplan "Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan" (het gml-bestand NL.IMRO.1883. BPPuertoVerde-VA01) vast te stellen.

Financiële consequenties ☒ nee ☐ ja, ten laste van het reguliere budget ☐ ja, begrotingswijziging is toegevoegd	Juridische consequenties ☐ nee ☒ ja
Openbaarheid ☒ openbaar, vanaf datum collegebesluit ☐ vertrouwelijk, opheffen per ☐ geheim	Communicatieve consequenties ☒ openbare besluitenlijst ☐ persbericht ☐ persgesprek ☐ anders, zie toelichting ☐ geen
Raad ☐ ja, raadsvoorstel ☐ ja, via raadsinformatiebrief, vul tekst raadsinformatiebrief in ☒ nee	

Paraaf

Hoofd Ruimtelijke projecten en beheer mr. R.H.J.P. Essers	Portefeuillehouder N.M.J.G. Lebens <i>30/10/2014</i>	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener
---	--	---

Eerdere besluitvorming

Instemmen met het aangepaste stedenbouwkundige plan Don Bosco locatie (project Puerto Verde) d.d. 13 mei 2014.

Instemmen met ontwerpuitwerkingsplan; d.d. 8 juli 2014

Aanleiding

Op 22 november 2004 is de overeenkomst tussen Meulen Projectontwikkeling en de gemeente Sittard-Geleen getekend over de herontwikkeling van percelen aan de Dr. Nolenslaan ten behoeve van woningbouw van in totaal 128 wooneenheden. Alleen de 15 woningen aan de Victoriastraat zijn tot nu toe gerealiseerd. Omdat de rest van de plannen niet afzetbaar was, heeft de ontwikkelaar in overleg met Gemeente Sittard-Geleen het resterende plangebied herontwikkeld.

Diverse nieuwe plannen (inclusief appartementen) bleken echter niet haalbaar; niet in de verkoopsfeer én niet in de (sociale) huursfeer. Thans is de opvatting dat een invulling met uitsluitend grondgebonden woningen, welke een levensloopbestendige plattegrond kennen én dus (ook en vooral) bestemd zijn voor medioren en senioren, wel haalbaar is.

Inleiding

Ten noorden van de Diepenbrockstraat worden 26 levensloopbestendige woningen gebouwd. Deze woningen worden zowel in de vrije sector huur als in de koopsector aangeboden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er een contract voor de afname van 8 huurwoningen ligt en na vergunningverlening direct gestart zal worden met de realisatie van de kavels 1 t/m 15.

Beoogd resultaat

Het stellen van planologische kaders voor de reeds gerealiseerde 15 woningen aan de Victoriastraat te Geleen en de 26 nog te realiseren woningen ten noorden van de Diepenbrockstraat.

Argumenten

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 17 juli tot en met 27 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn 5 zienswijzen ingekomen.

Kanttekeningen

In de nota van zienswijzen en wijzigingen is ten aanzien van de zienswijzen een gemotiveerd standpunt ingenomen. Het vast te stellen uitwerkingsplan kent ten opzichte van het ontwerp geen wijzigingen.

Toelichting Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, benodigde onderzoeken en ontwikkeling van de locatie, worden door de initiatiefnemer gedragen.

Toelichting juridische consequenties

In het bestemmingsplan "Geleen Centrum", is de bevoegdheid tot vaststellen van dit uitwerkingsplan aan het college van Burgemeester en wethouders toegekend. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Beroep tegen het vaststellingsbesluit is mogelijk bij de Raad van State.

Toelichting communicatieve consequenties

Besluit van openbare besluitenlijst

Het college stelt het uitwerkingsplan "Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan" (Puerto Verde) vast. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk, doch ongegrond.

Toelichting communicatie (aanpak)

De indieners van zienswijzen ontvangen schriftelijk bericht over de vaststelling, onder toezending van het collegebesluit en bijlagen. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Reden vertrouwelijkheid (indien van toepassing)

nvt

Tekst raadsinformatiebrief

nvt

Toelichting personele en organisatorische consequenties

Functieboekwijziging toegevoegd:

☒
☐

Nee
Ja

nvt

Adviesorganen

nvt

Uitvoering en planning

Na vaststelling door het college wordt het plan gepubliceerd.

Bijlagen

Ingekomen zienswijzen.

Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Bestemmingsplan "Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan":

- toelichting
- regels
- verbeelding

Registratie

Voorstel aan Burgemeester en Wethouders		
Steller : R.M.H. Driessen / C.J.M. Blankers Telefoon : 046-4778567 E-mail : Rob.Driessen@sittard-geleen.nl Cluster: Ruimtelijke projecten en beheer	Reg. nummer : 119 2095 Reg. datum : 29/09.2014 Reg.nummer(s) bijlagen : 11672J5	
Hoofd Ruimtelijke projecten en beheer mr. R.H.J.P. Essers	Portefeuillehouder N.M.J.G. Lebens	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener

07/10/14

A03.

Conform voorstel, met dien verstande dat:

- Enkele tekstuele aanpassingen in de nota van zienswijzen en wijzigingen worden verricht.
- Beslispunt 1 van het collegevoorstel wordt toegelich
Daarbij wordt gevraagd in te gaan op wijze waarop het verhaal van de grondexploitatie is verzekerd.
- De zienswijzen consistent worden beantwoord in de nota van zienswijzen en wijzigingen
(de realisatie van een eventuele warmtepompinstallatie als reactie op zienswijzen 1 en 5 vs. de warmtepomp van Essent als reactie op zienswijzen 3 en 4). Daarbij wordt ook gekeken naar de intentie/bedoeling van de ingebrachte zienswijzen.
- Het standpunt bij zienswijze 4 wordt genuanceerd/verduidelijkt.
- Het Plan Rijnboutt niet wordt gebruikt om standpunten/reacties op zienswijzen te beargumenteren. Het Plan Rijnboutt heeft nl. geen status.

**Nota van zienswijzen en wijzigingen
Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan.**

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Sittard-Geleen, d.d. 7 oktober 2014.

INLEIDING

Het ontwerp uitwerkingsplan “Geleen Centrum, uitwerking Dr. Nolenslaan” heeft in het kader van de ter visie legging ex artikel 3.8 Wro van 17 juli tot en met 27 augustus 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 5 zienswijzen ingekomen.

ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

1. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer (ingekomen 7 augustus 2014).
2. Mevrouw , Dr. Nolenslaan Geleen (ingekomen 27 augustus 2014).
3. De heer , Victoriastraat Geleen (ingekomen 28 augustus 2014).
4. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer (ingekomen 26 augustus 2014).
5. De heer , Victoriastraat Geleen (pro forma zienswijze, ingekomen 26 augustus 2014, aangevuld met nadere gronden op 15 september 2014).

ONTVANKELIJKHEID

1. De onder 1 tot en met 4 ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de vormvereisten.
2. De door de heer ingediende pro forma zienswijze is binnen de gestelde termijn aangevuld met nadere gronden en voldoet eveneens aan de vormvereisten.

ZIENSWIJZE

1. Achmea Rechtsbijstand heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. De mandelige toegangsweg zou in de oorspronkelijke planopzet tot ontsluiting van 30 woningen dienen. Onderhoud en reiniging zouden dan voor gemeenschappelijke rekening van de deelgenoten komen. Door de gewijzigde planopzet zal de mandelige weg door minder eigenaren worden onderhouden, wat extra kosten met zich mee gaat brengen.
 - b. In de oorspronkelijke planopzet zou een warmtepompinstallatie en technische ruimte voor ten minste 29 woningen in het kader van gemeenschappelijke eigendom worden gerealiseerd. In de huidige planopzet worden de te realiseren nieuwe woningen niet op deze installatie aangesloten. Dit leidt tot hogere kosten voor de huidige deelgenoten.
 - c. De mandelige weg is ten onrechte onder de bestemming “Wonen” opgenomen.
 - d. Met de eigenaren van de reeds gerealiseerde woningen is geen overleg gevoerd over de planwijzigingen.

STANDPUNT

- a. De mandelige eigendom, inclusief de te hanteren (kosten-)verdeelsleutel, is juridisch (privaatrechtelijk) vastgelegd. Deze wordt door het huidige plan niet gewijzigd. Er vindt daarom geen wijziging plaats in het mandelige eigendom. Daarom is er ook geen sprake van een wijziging in het aantal deelgenoten en/of kosten.

- b. De warmtepomp is in eigendom van Essent, verbruikskosten worden naar rato door Essent doorbelast. Van enig financieel nadeel is daarom geen sprake.
- c. Binnen de bestemming 'wonen' zijn ondermeer erven en parkeervoorzieningen toegelaten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de mandelige weg een verkeersbestemming krijgt.
- d. Er is meerdere malen informatie verstrekt over (gewijzigde) bouwplannen voor deze locatie. Ook zijn er informatieavonden georganiseerd. Door de projectontwikkelaar en gemeente zijn bewoners persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

CONCLUSIE

De zienswijze van Achmea Rechtsbijstand is ontvankelijk doch ongegrond. Dit leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE

- 2. Mevrouw heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. Het plan maakt de bouw van 2 woningen, die naar het perceel van indiener gericht zijn, mogelijk. Door de hoogte van deze woningen (i.c. 7 meter) is er directe inkijk en daardoor verlies van privacy.
Tevens zijn er tuinen die rechtstreeks naar het perceel gericht zijn, waardoor er geluidsoverlast ondervonden gaat worden.
 - b. Er is een breedte van minimaal 7 meter tussen de bouwkael en het pand van indiener toegezegd. Blijft deze gehandhaafd?
 - c. Buiten de aanwezige muur is er nog een strook van 30 centimeter in eigendom. Dit dient gerespecteerd te worden.

STANDPUNT

- a. Op de verdieping zijn ramen van de 3^{de} slaapkamer richting Dr. Nolenslaan 11 geprojecteerd. Deze gevel ligt ca. 15,5 meter uit de erfgrans van Dr. Nolenslaan 11. Gelet op deze afstand is er geen sprake van aantasting van de privacy. Daarbij is er op verzoek van mevr. Smeets tussen Dr. Nolenslaan 11 en de nieuwe ontsluiting een groenstrook aan het plan toegevoegd.
- b. De afstand wordt gehandhaafd en bedraagt nu ca. 8,5 meter.
- c. Eigendomsrechten worden gerespecteerd. In het voorliggende plan is er daarbij voor gekozen om op deze strook een groenstrook aan te laten sluiten.

CONCLUSIE

De zienswijze van mevrouw is ontvankelijk doch ongegrond. Dit leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE

- 3. De heer heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. Volgens indiener worden door het gewijzigde plan de kosten van de technische ruimte en de warmtepomp over minder deelgenoten verrekend, waardoor zij een financieel nadeel kennen.
 - b. Door het toestaan en een muur, dan wel afrastering wordt het open en sociale karakter van het eerdere plan tenietgedaan.

STANDPUNT

- a. De mandelige eigendom, inclusief de te hanteren (kosten-)verdeelsleutel, is juridisch (privaatrechtelijk) vastgelegd. Deze wordt door het huidige plan niet gewijzigd. Er vindt daarom geen wijziging plaats in het mandelige eigendom.

Daarom is er ook geen sprake van een wijziging in het aantal deelgenoten en/of kosten.

De warmtepomp is in eigendom van Essent, verbruikskosten worden naar rato door Essent doorbelast. Van enig financieel nadeel is daarom geen sprake.

- b. Ten aanzien van het open en sociale karakter, kan worden opgemerkt dat in het huidige plan voorzien is in laagbouw en minder woningen dan het destijds voorgenomen plan. Het huidige plan heeft dus een vele lagere dichtheid met meer openheid en grotere sociale karakter. In het vorige stedenbouwkundige plan was de mogelijkheid tot het plaatsen van afscheidingen in de vorm van hagen of gaashekwerk aanwezig.

CONCLUSIE

De zienswijze van de heer is ontvankelijk doch ongegrond. Dit leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE

- 4. ARAG Rechtsbijstand heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. Volgens indiener worden door het gewijzigde plan de kosten van de technische ruimte, de warmtepomp en de mandelige toegangsweg over minder deelgenoten verrekend, waardoor hun cliënt financieel benadeeld wordt.
 - b. Door het aanleggen van uitsluitend parkeervoorzieningen voor de te realiseren woningen wordt voorbijgegaan aan de parkeerproblematiek in de omgeving. Het plan is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
 - c. In het moederplan wordt een duurzaamheidsdoelstelling gehanteerd, die op geen enkele wijze in het uitwerkingsplan wordt geoperationaliseerd. Het nu voorliggende uitwerkingsplan is daarmee in strijd met de vastgestelde gemeentelijke beleidsuitgangspunten.
 - d. Door het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg ontstaat een weinig inzichtelijke en onoverzichtelijke verkeerssituatie. Het ontsluiten van meer, zo niet alle woningen via de mandelige weg zou in alle gevallen een betere optie zijn.

STANDPUNT

- a. De mandelige eigendom, inclusief de te hanteren (kosten-)verdeelsleutel, is juridisch (privaatrechtelijk) vastgelegd. Deze wordt door het huidige plan niet gewijzigd. Er vindt daarom geen wijziging plaats in het mandelige eigendom. Daarom is er ook geen sprake van een wijziging in het aantal deelgenoten en / of kosten.

De warmtepomp is in eigendom van Essent, verbruikskosten worden naar rato door Essent doorbelast. Van enig financieel nadeel is daarom geen sprake.
- b. Volgens het parkeerbeleid, zoals opgenomen in het moederplan "Geleen Centrum" zal er bij nieuwe ontwikkelingen voldaan moeten worden aan de parkeernormen. Het voorliggende plan voldoet daaraan. Realisatie van het plan zal niet bijdragen aan een eventuele parkeerdruk, daar parkeervoorzieningen binnen het plan worden opgenomen.
- c. Het geldende duurzaamheidsbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan "Geleen Centrum". Dit uitwerkingsplan is een stedenbouwkundige uitwerking daarvan. De beleidskaders van dat bestemmingsplan blijven van kracht. In dat plan is aangegeven dat de deelprojecten zijn getoetst aan de duurzaamheidsvisie en dat deze daaraan voldoen.

- d. De situering van de weg is mede op basis van de expertise van de gemeentelijke verkeerskundigen tot stand gekomen.
Het ontsluiten van alle / meer woningen via de mandelige weg is geen optie, deze weg is eigendom van een aantal deelgenoten en kan dus geen openbaar karakter krijgen.

CONCLUSIE

De zienswijze van ARAG Rechtsbijstand is ontvankelijk doch ongegrond. Dit leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE

- 5. De heer heeft de volgende zienswijzen tegen het plan:
 - a. De mandelige toegangsweg zou in de oorspronkelijke planopzet tot ontsluiting van 30 woningen dienen. Onderhoud en reiniging zouden dan voor gemeenschappelijke rekening van de deelgenoten komen. Door de gewijzigde planopzet zal de mandelige weg door minder eigenaren worden onderhouden, wat extra kosten met zich mee gaat brengen.
 - b. In de oorspronkelijke planopzet zou een warmtepompinstallatie en technische ruimte voor ten minste 29 woningen in het kader van gemeenschappelijke eigendom worden gerealiseerd. In de huidige planopzet worden de te realiseren nieuwe woningen niet op deze installatie aangesloten. Dit houdt een financieel nadeel in.
 - c. Een eerdere geprojecteerde parkeervoorziening in het plan Rijnboutt is in het voorliggende plan niet meer terug te vinden. Ook is niet duidelijk welke parkeernorm gehanteerd wordt.
 - d. In het plan Rijnboutt zou een ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan Geleen Centrum is deze voorziening aan de Dr. Nolenslaan positief bestemd, echter in het uitwerkingsplan is deze geheel weggelaten.

STANDPUNT

- a. De mandelige eigendom, inclusief de te hanteren (kosten-)verdeelsleutel, is juridisch (privaatrechtelijk) vastgelegd. Deze wordt door het huidige plan niet gewijzigd. Er vindt daarom geen wijziging plaats in het mandelige eigendom. Daarom is er ook geen sprake van een wijziging in het aantal deelgenoten en / of kosten.
- b. De warmtepomp is in eigendom van Essent, verbruikskosten worden naar rato door Essent doorbelast. Van enig financieel nadeel is daarom geen sprake.
- c. Het door Rijnboutt opgestelde stedenbouwkundige plan heeft niet geleid tot een bestemmingsplan. Het huidige plan voorziet binnen het plangebied in de vereiste parkeerbehoefte, conform parkeernorm zoals in het moederplan "Geleen Centrum" opgenomen.
- d. De eerder genoemde centrale parkeervoorziening is in het bestemmingsplan "Geleen Centrum" niet als zodanig opgenomen. Daarmee is dit deel van de zienswijze niet relevant.

CONCLUSIE

De zienswijze van de heer is ontvankelijk doch ongegrond. Dit leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.