

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Schoollocatie Sanderbout

De ingebrachte zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn integraal bijgevoegd.

Reclamant	Zienswijze	Standpunt gemeente
1. ARAG Rechtsbijstand, mw. B. Smit, Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond, namens de heer G.M. Hamers, Anjelierstraat 20, 6134 TL Sittard, ingekomen 17 februari 2015.	1. <u>Overleg</u> De gemeente heeft geen overleg gehad met bewoners. ZOwonon heeft een overleg geïnitieerd in de wijk overdag, waardoor veel bewoners niet in de gelegenheid zijn geweest om naar een inloopbijeenkomst te komen en geen enkel overleg hebben gehad met de gemeente. Tijdens een inloopbijeenkomst hebben de omwonenden contact gehad met gemeente en gevraagd naar de mogelijkheden tot aankoop van grond. Daarop is geen reactie ontvangen. Er is geen enkele informatie van de gemeente over de plannen ontvangen.	1. De gemeente heeft eerder reeds aangegeven dat het verwerven van grond aan de achterzijde van het perceel niet mogelijk is. Het doel voor het verwerven van grond is wel onderwerp van gesprek geweest tussen reclamant en gemeente (zie punt 4) Op 2 september 2014 zijn buurtbewoners uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op 18 september 2014. Met ingang van 16 oktober 2014 heeft het voorontwerp gedurende vier weken ter visie gelegen en is het plan gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is op 28 oktober 2014 een gemeentelijke inloopbijeenkomst georganiseerd. Vijf buurtbewoners hebben van deze inlooptmogelijkheid gebruik gemaakt. Op woensdag 28 januari 2015 heeft een bekendmaking plaatsgevonden van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Schoollocatie Sanderbout. Indieners van een inspraakreactie zijn door de gemeente schriftelijk op de hoogte gesteld van het standpunt van de gemeente met daarbij de attendering op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Door middel van de Project-website Mijn Zuid

	2. <u>Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u> Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de 3 stappen van de ladder van de duurzame verstedelijking te worden toegepast. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast (3.2.2.). Er wordt alleen ingegaan op de woningen en niet op de realisatie van de multifunctionele accommodatie. De toetsing van de woningen aan stap 1 van de ladder is te beperkt en onvoldoende. Niet is getoetst of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking, de betreffende kwaliteit en of de behoefte actueel is. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod op regionaal niveau waaronder ook leegstaande woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen.	en de nieuwsbrieven worden alle betrokkenen en belanghebbenden structureel geïnformeerd over alle lopende activiteiten in de wijk Sanderbout. Het buurtcentrum “Os Huikske” is op alle werkdagen geopend en buurtbewoners kunnen zonder afspraak binnen lopen voor informatie. 2. De Schoollocatie maakt onderdeel uit van het Project Mijn Zuid. Hierin heeft een totaalafweging plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met de demografische ontwikkeling in de gemeente. In het project worden in totaal 457 woningen aangepakt. Hiervan worden er 413 gesloopt. Er worden 229 woningen teruggebouwd, waarbij vermenging huur/koop wordt gerealiseerd. Daarnaast worden 36 woningen gerenoveerd. Een verdunningsopgave die geheel past binnen de structuurvisie Wonen (2010) en de visie van de Provincie Limburg. Het resultaat is dat er 41.000 m² openbaar groen vrij komt. De afzet van woningen in de Tuin van Gulik (een andere deellocatie uit het project) verloopt voorspoedig. Daarnaast hebben bewoners van de wijk Achtbunder aangegeven dat ze willen verhuizen naar deze schoollocatie. Alle 16 huurwoningen zijn intussen mondeling toebedeeld. Er is geen leegstand te verwachten in deze wijk. De multifunctionele accommodatie (MFA) was eerst voorzien op een andere locatie, echter doordat de aantallen leerlingen dusdanig daalde was er
--	---	---

	In stap 2 wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Binnen het stedelijk gebied moet worden voorzien in de behoefte door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Bekeken moet worden of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien. Er blijkt niets van zorgvuldig onderzoek naar de mogelijkheden van herstructurering en transformatie.	geen voldoende potentie voor een MFA met school. Ook de buurten hadden weinig animo in een gezamenlijke MFA. Dit ligt anders in Sanderbout waar de Barbarazaal hard aan vervanging toe is. De verenigingen van Sanderbout verhuizen na realisatie van de MFA naar deze locatie. In de wijk is voldoende draagvlak voor deze MFA. Duurzaam: - het realiseren van een nieuwe leefomgeving waarin de principes van een duurzame gebiedsontwikkeling binnen Trias Energetica worden geïntegreerd; - het realiseren van een openbare ruimte met voldoende groen, betaalbare en fraai vormgegeven woningen die bijdragen aan het reduceren van het gebruik van fossiele brandstoffen, bijdragen aan de CO2 reductie en beter bestand zijn tegen de veranderende klimatologische omstandigheden. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt de duurzaamheidsladder genoemd. Het belangrijkste doel hiervan is om leegstand als gevolg van nieuwe ontwikkelingen te voorkomen. Binnen de ladder zijn drie treden te onderscheiden. Samengevat komen deze drie treden op het volgende neer. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling die wordt opgenomen in een bestemmingsplan, moet in de toelichting bij dat plan onderbouwd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). Volledigheidshalve wordt verwezen naar de tekst in de toelichting waarin verwezen wordt naar de structuurvisie van de gemeente Sittard Geleen ,
--	---	--

		Omgevingsverordening van de provincie Limburg, regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek en het rapport 'Woningvoorraadbehoefte sociale doelgroep Westelijke Mijnstreek 2013-2030' van E'til Het project Mijn Zuid is betiteld als een Herstructureringsgebied dat in het kader van een transformatie opgave van de corporatie in het kader van het anticiperen op de regionale krimp en kan daarmee in zijn geheel ingevuld worden in de duurzaamheidsladder. Een stedelijke ontwikkeling is in de wet gedefinieerd als “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De eis van de duurzaamheidsladder geldt echter alleen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat dit van toepassing is bij bestemmingsplannen (inclusief wijzigingsplannen) én bij omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik die een planologische verandering inhouden ten opzichte van het voorgaande planologisch regime. Dat een bestemmingsplan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is niet van belang. Uit een recente uitspraak van de Raad van State (21 januari 2015) kan ook worden afgeleid dat de duurzaamheidsladder niet hoeft te worden toegepast bij “nieuwe” ontwikkelingen binnen het bestaande stedelijk gebied. De behoefte is daarmee aangetoond. “
--	--	--

	3. <u>Flora en Fauna</u> In de conclusies van het nader onderzoek van Econsultancy wordt aangegeven dat geen nestlocaties zijn aangetroffen van de gierzwaluw en geen zomer- en kraamverblijfplaatsen van vleermuizen. De gemeente geeft echter aan Achtbunder niet te kunnen slopen omdat hier vleermuizen aanwezig zijn. Het is ongeloofwaardig dat de aanwezige vleermuizen in Achtbunder geen belemmering vormen. De heer Hamers heeft afgelopen zomer, evenals andere jaren veel vleermuizen zien overvliegen vanaf de kerk. Ook is in het onderzoek in 5.2 aangegeven dat passerende en foeragerende vleermuizen zijn gesignaleerd. Desondanks is geen rekening gehouden met het gestelde in de quickscan dat ten aanzien van de potentiële vliegroute van vleermuizen de aaneengesloten bomenranden een aaneengesloten karakter moet behouden. Vanwege het verdwijnen van de groenstrook van de heer Hamers lijkt het erop dat in strijd met vorenstaande wordt gehandeld. 4. <u>Belangenafweging</u> Onvoldoende wordt rekening gehouden met belangen van omwonenden. Het betreft een reële toename van 26	3. Nergens is aangegeven dat er niet gesloopt wordt in Achtbunder vanwege de aanwezigheid van vleermuizen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Achtbunder eind 2012 zijn alle stappen van Flora en Fauna doorlopen. In het gebied zijn mitigerende maatregelen aangebracht met gebruikmaking van art 75 wet Flora en Fauna. In overleg met het buurtplatform is de 2^e fase van sloop aangehouden totdat de huurders van ZOwonen een definitieve keuze gemaakt hadden voor herhuisvesting in de buurt. Dit heeft in januari 2015 plaatsgevonden. De sloop van Achtbunder zal in het 2^e kwartaal van 2015 starten. Het feit dat er vleermuizen overvliegen in het onderhavig gebied wil niet zeggen dat ze gevestigd zijn in de voormalige schoollocatie. Het aanvullend onderzoek heeft e.e.a. aangetoond. 4. Het aspect privacy is ook voor de gemeente een aandachtspunt. De gemeente heeft de bereidheid uitgesproken om op natuurlijke wijze de privacy te garanderen. De verkoop van een
--	---	--

	woningen met een MFA. Het woon- en leefklimaat zal ernstig worden aangetast op gebied van privacy, veiligheid en hygiëne. Verkeersbewegingen en bedrijvigheid zullen onevenredig toenemen, met als gevolg geluid- en lichthinder. Het woongenot en de hygiëne in de wijk worden ernstig nadelig belast. Waardevermindering van de woning is een belang dat niet is afgewogen. Er wordt niet met de omwonenden meegedacht aan een acceptabele oplossing waarin de belangen van omwonenden worden betrokken. 5. <u>Parkeervoorziening</u> Met de reactie over de geplande parkeerplaats wordt niks gedaan. De gemeente geeft in de inspraakreactie aan dat indien sprake is van overlast dit een	strook aan de achterzijde heeft geen positieve gevolgen aangezien de afstand tussen de woningen eerder af- dan toeneemt. De afstand van de achterzijde woning Anjelierstraat 20 en de geprognoseerde woning bedraagt 21 meter. Verwacht wordt dat de nieuwe bewoners aan de achterzijde van hun perceel ook groen aanbrengen vanwege de privacy. Door de bestemmingswijziging van “Maatschappelijk” naar “Woondoeleinden” zal het aantal verkeersbewegingen gereduceerd worden. Van het 4 maal daags brengen en halen van schoolgaande kinderen is geen sprake meer. De veiligheid neemt toe doordat een braakliggend terrein voorzien wordt van woningen inclusief sociale controle. Het is niet te verwachten dat er door deze ontwikkeling een substantiële waardedaling onroerende zaak optreedt. Mocht men desalniettemin van mening zijn dat er sprake is van planschade, dan kan daartoe een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wro). De gemeente spreekt nogmaals de bereidheid uit om samen met de omwonenden een passende oplossing te vinden. De gemeente is hierover reeds in gesprek met omwonenden. 5. De parkeervoorziening grenzend aan de achterzijde van het perceel Anjelierstraat 20 is een voorziening voor de bewoners van de ontwikkellocatie. Daarbij is uitgegaan van een verkaveling met een correcte invulling van de
--	--	--

	zaak voor Handhaving is. Hierdoor wordt niet voldaan aan de plicht om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. De bestaande parkeerplaats bij de schoollocatie veroorzaakt veel overlast. Om overlast te verminderen is de plek nu afgesloten met betonblokken om overlast tegen te gaan. Daarmee is de functie parkeren er afgehaald. De parkeerplaats wegplannen biedt een zekere groene buffer tussen de geplande woningen en omliggende woningen, waarmee meer recht zou worden gedaan aan de belangen van de omwonenden.	openbare ruimte met daarbij als toetsingsinstrument de gemeentelijke parkeernota. De door de appellant aangehaalde overlastsituatie is in het verleden veroorzaakt door de aanwezigheid van een openbaar parkeerpleintje aan de voorzijde van de voormalige school. Op dit moment is geen sprake meer van overlast. Het gehele terrein wordt als groenbestemming aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid. Indien de parkeerdruk in de toekomst dusdanig wordt, kunnen we gebruik maken om een aantal parkeerplaatsen te maken, waarbij de begroeiing grenzend aan perceel Anjelierstraat 20 blijft gehandhaafd. Hiermee leveren we een bijdrage aan de privacy. De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling.
--	---	--

2. SRK Rechtsbijstand, drs. S. Geerling, Bredewater 12, Zoetermeer, namens de heer S. Martin, Sittard, ingekomen 10 maart 2015.	1. De beantwoording van de op 12 november 2014 ingediende inspraakreactie is geen structurele verandering in het bestemmingsplan. Omwonenden worden in hun belang geschaad vanwege het wegvallen van een waardevolle groenstructuur en forse aantasting van de privacy vanwege inkijken, woongeluiden en verminderde lichtinval als gevolg van de toekomstige nieuwbouw. De reactie van 12 november dient dan ook als herhaald en opnieuw ingelast te worden beschouwd. 2 <u>Ruimtelijke ontwikkelingen en minder behoefte aan nieuwe woningen.</u> Niet blijkt dat op grond van nieuwe inzichten wordt uitgegaan van een lagere vraag naar woningen in Sittard, los van de aard van die woningen zelf.	1. Het voorontwerp-bestemmingsplan is op onderdelen aangepast in het ontwerp-plan. Op verzoek van diverse bezwaarmakers aan de Anemoonstraat is een doorgang aan de achterzijde van hun perceel mogelijk gemaakt. Aan de achterzijde van het perceel van de familie Martin staan een paar bomen en daarnaast houtopstand. Het aspect privacy wordt door de gemeente als belangrijk aandachtspunt erkend. De afstand tussen de woning van familie Martin en de geprognosticeerde woning bedraagt dan ook 17 meter. Dit heeft geen gevolgen voor de lichtinval. 2. De Schoollocatie maakt onderdeel uit van het Project Mijn Zuid. Hierin heeft een totaalafweging plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met de demografische ontwikkeling in de gemeente. In het project worden in totaal 457 woningen aangepakt. Hiervan worden er 413 gesloopt. Er worden 229 woningen teruggebouwd, waarbij vermenging huur/koop wordt gerealiseerd. Daarnaast worden 36 woningen gerenoveerd. Een verdunningsopgave die geheel past binnen de structuurvisie Wonen (2010) en de visie van de Provincie Limburg. Het resultaat is dat er 41.000 m² openbaar groen vrij komt. De afzet van woningen in de Tuin van Gulik (een andere deellocatie uit het project) verloopt voorspoedig. Daarnaast hebben bewoners van de wijk Achtbunder aangegeven dat ze willen verhuizen naar deze schoollocatie. Alle 16
---	---	---

	<u>3 Bestemming wonen te omvangrijk.</u> In het bestemmingsplan zal het aantal woningen moeten worden teruggedrongen ten aanzien van (voor)ontwerp. Dit kan worden vertaald in bij voorbeeld kleinere (bouw)vlakken voor de woonbestemming. Daarmee wordt tevens tegemoet gekomen aan bezwaren van omwonenden, omdat dan de ruimte voor groen wordt vergroot. Het bouwvlak van de vrijstaande dan wel twee aaneen gebouwde woningen is te dicht gelegen tegen de bestaande woningen aan de Anjelierstraat. Hierdoor ontstaat een onaanvaardbare verdichting. De ligging tussen twee bij elkaar samenkomende spoorlijnen geeft een meer geïsoleerd karakter, waardoor de voorgenomen verdichting zwaarder drukt op het woon- en leefklimaat. <u>4 Verkeersbestemming</u> De oppervlakte van de verkeersbestemming is onevenredig groot voor 26 woningen. Wanneer deze ruimte tevens bedoeld is voor parkeren van bezoekers van de multifunctionele accommodatie aan de	huurwoningen zijn intussen mondeling toebedeeld. Er is geen leegstand te verwachten in deze wijk. 3. Er is reeds sprake van verdunning in de wijk en vergroten van het oppervlak aan openbaar groen. De afstanden van de achtergevel van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen variëren van 17 meter tot 21 meter. Daarbovenop komen er patiowoningen met op het deel gelegen aan de Anemoonstraat een tweede bouwlaag met plat dak. De hoogte bedraagt derhalve maximaal 6 meter. Er is geen sprake van een onaanvaardbare verdichting. Het ligt in de verwachting dat nieuwe bewoners hun tuin met groen zullen omheinen vanwege privacy. Het type woning spreekt voor zich. Kenmerk van een patiowoning is de beperkte tuinoppervlakte. Aan de voorzijde van de woning gelegen aan de Anjelierstraat 18 wordt in betreffend gebied 123 woningen gesloopt en worden 21 patiowoningen teruggebouwd. De vrijkomende ruimte wordt met nieuw openbaar groen op basis van buurt-participatie ingevuld. 4. Het groene element dat volledig is omgeven door wegen zal worden gewijzigd in een groenbestemming. Hiermee zijn additionele parkeerplaatsen definitief verwijderd. De MFA die gelegen is op de locatie tegen het spoor is voorzien van een eigen parkeer voorziening die voldoet aan de
--	---	---

	Anemoonstraat dan draagt het samenvoegen van de parkeer- en verkeersmogelijkheden bij aan het compacte bouwen en zorgt voor een ongewenste verdichting waardoor onnodig veel groen wordt weggenomen. <u>5 Groenvoorziening</u> Onvoldoende is rekening gehouden met compensatie of vervanging van te vellen bomen. Ook ten oosten van de Anemoonstraat verdwijnt veel groenbestemming ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk. <u>6 Waardedaling woning</u> De waarde van de woning zal komen te dalen. Dit is niet alleen omstandigheid waar de marktwering haar invloed op heeft, maar waar een bestuursorgaan ook haar maatschappelijke verantwoordelijkheid zou moeten nemen om verder nadeel voor haar inwoners te beperken. Conclusie: strijd met goede ruimtelijke ordening en onevenredige aantasting belangen.	gemeentelijke parkeernorm. De zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling. 5. De gemeente is gehouden aan de herplantplicht. Echter dat hoeft niet noodzakelijkerwijs op dezelfde locatie te zijn. Veel bomen worden teruggeplant in de wijken Achtbunder en Thienbunder. Het groen ten behoeve van de MFA bestaat uit 7 bomen. Voor het overige blijft de groene bosschage op de achterzijde van dit perceel gehandhaafd. Dit betekent dat 25 % van het aantal te vellen bomen wordt gehandhaafd en daarmee niet gekapt hoeft te worden. 6. Het is niet te verwachten dat er door deze ontwikkeling een substantiële waardedaling onroerende zaak optreedt. Mocht men desalniettemin van mening zijn dat er sprake is van planschade, dan kan daartoe een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend (art. 6.1 Wro). De gemeente spreekt nogmaals de bereidheid uit om samen met de omwonenden een passende oplossing te vinden.
--	---	--

