

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Sittard - Oost'.

Zienswijzen

1. De heer J.M. Schaekens (correspondentieadres: J. van Stevensweertstraat 12, 6137 AS Sittard)

De heer Schaekens is al sinds 2009 met de gemeente in overleg over de overlast die omwonenden ondervinden van het perceel Tudderenderweg 25 te Sittard (eigendom van de familie VandenBergh).

In het ontwerp bestemmingsplan zijn aan dit perceel twee woningbouwtitels toegekend, waarbij het voorste deel de bestemming 'wonen' en het achterste deel de bestemming 'tuin' gekregen heeft.

De heer Schaekens geeft aan dat het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen gebied met de bestemming 'tuin' niet in redelijkheid in stand te houden is. Uit de omschrijving en uit de tekeningen behorend bij het bestemmingsplan blijkt volgens hem bovendien dat gebieden met de bestemming 'tuin' altijd een rechtstreekse relatie hebben met een bijbehorende woonbestemming. In het onderhavige gebied aan de Tudderenderweg is volgens de heer Schaekens geen sprake van een dergelijke relatie.

De omschrijving 'park' zou dan ook beter aansluiten bij de feitelijke en voorheen geldende bestemming, voordat het gebied in verval raakte. Een andere optie is volgens de heer Schaekens het legaliseren van het bestaande buitenverblijf (voor niet permanente bewoning) en de rest van het perceel bestemmen als daarbij behorende tuin.

Tot slot verzoekt de heer Schaekens de gemeente om met terugwerkende kracht en via een afzonderlijke besluitvormingsprocedure handhavend op te treden tegen de illegale deels ondergrondse berging, de illegaal uitgevoerde kapwerkzaamheden en herplant en herinrichting dwingend op te leggen.

Standpunt gemeente:

In het nu nog geldende bestemmingsplan mogen op het perceel twee woningen gerealiseerd worden. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen is dat eigenaren van percelen met nog niet benutte woningbouwtitels schriftelijk gevraagd worden of ze niet benutte woningbouwtitels willen behouden. De eigenaar van het betreffende perceel aan de Tudderenderweg is ook benaderd en heeft aangegeven de twee onbenutte woningbouwtitels te willen behouden. Omdat tevens uit onderzoek is gebleken dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor het opnieuw opnemen van de woningbouwtitels, zijn deze overgenomen op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan.

Vanwege de grote diepte van het perceel, is ervoor gekozen om het voorste deel de bestemming 'wonen' te geven en het achterste deel de bestemming 'tuin'. De bestemming 'tuin' kent minder bouw mogelijkheden dan de bestemming 'wonen'. Zo mogen bijgebouwen alleen opgericht worden op gronden met de bestemming 'wonen' en niet op gronden met de bestemming 'tuin'. Door alleen het voorste deel de bestemming 'wonen' te geven, blijft de bebouwing geconcentreerd rond de nog te realiseren woningen en kan de rest toch als tuin (zonder bebouwing) gebruikt worden.

Er is geen reden om aan te nemen dat de perceelsgedeelten met de bestemming 'tuin' niet in redelijkheid in stand te houden zijn. Bovendien is wel degelijk sprake van een directe relatie met de bestemming 'wonen', in die zin dat de perceelsgedeelten met de bestemming 'wonen' en 'tuin' op elkaar aansluiten en niet doorsneden worden. Bovendien zijn de perceelsgedeelten eigendom van dezelfde personen en horen om deze reden bij elkaar.

De bestemming 'park' wordt alleen toegekend aan openbaar toegankelijk groen en is niet geschikt om de gebruiksmogelijkheden van de betreffende percelen te regelen.

Het bestemmingsplan 'Sittard Oost' is een actualisatieplan en is niet bedoeld om illegaal gebruik of illegale bebouwing te legaliseren. Het illegaal gerealiseerde buitenverblijf zal met deze herziening dan ook niet gelegaliseerd worden.

Voor het optreden tegen illegale kapwerkzaamheden en de deels illegale ondergrondse berging kan de heer Schaekens een afzonderlijk verzoek om handhaving indienen. Hij zal hierover geïnformeerd worden.

Het bestemmingsplan zal niet aangepast worden.

2. De heer H.P.M. van Gassel (correspondentieadres: Darwinstraat 10, 6132 GW Sittard)

De heer Van Gassel verzoekt aan artikel 22.6.1 toe te voegen dat het (tevens) verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden met de dubbelbestemming 'waarde – monumentale boom' het grondwaterpeil te verhogen.

De heer Van Gassel mist een verwijzing naar de bomenlijst en de bomenlijst zelf. De kans bestaat dat niet alle monumentale bomen op de bomenlijst staan, omdat ze vanuit de openbare ruimte niet te zien zijn en niet zijn opgenomen. De lijst is dan onvolledig. Beter is dat alle bomen van 80 jaar en ouder als monumentale bomen aangemerkt worden.

Artikel 22.7 b bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de dubbelbestemming 'waarde – monumentale boom' te verwijderen indien de levensverwachting minder dan tien jaar bedraagt. De heer Van Gassel stelt voor om aan dit artikel toe te voegen dat de levensverwachting (vitaliteit) van de bomen vastgesteld wordt bij de jaarlijkse (wettelijk verplichte) visuele keuring op veiligheid. De mate van veiligheid en vitaliteit is namelijk met apparatuur te meten en de uitslagen zijn gerelateerd aan internationaal afgesproken normen.

De heer Van Gassel vraagt zich af of alle monumentale bomen onder de dubbelbestemming 'waarde – monumentale boom' vallen en of de tekst in het ontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de gemeentelijke (kap) verordeningen en zo ja of het bestemmingsplan in dat geval leidend is.

De heer Van Gassen gaat vervolgens in op enkele zaken die spelen in het gebied ten zuid oosten van de Kollenbergerhof, een gebied dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt.

Standpunt gemeente:

Aan artikel 22.6.1 zal worden toegevoegd dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden met de dubbelbestemming 'waarde – monumentale boom' het grondwaterpeil te verhogen.

Specifiek voor dit bestemmingsplan zijn de monumentale bomen in het gebied geïnventariseerd. Dit is gebeurd op basis van de op dat moment door de gemeente toegepaste criteria en methodiek (een van de gehanteerde criteria is leeftijd). Dit vooruitlopend op de door de raad vast te stellen criteria voor monumentale bomen (in het kader van het Bomenbeleidsplan Sittard - Geleen 2013).

De standplaatsen van alle op basis van bovengenoemde inventarisatie als monumentaal aangemerkte bomen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van het door de raad op 23 mei vast te stellen Bomenbeleidsplan Sittard – Geleen 2013 wordt een lijst uitgewerkt van monumentale bomen. Deze lijst wordt in vervolgens vastgesteld door de raad (in het kader van de APV).

Bepalend bij de vaststelling van bestemmingsplan is de op dat moment geldende lijst van monumentale bomen. Ongeveer één keer per vijf jaar zal de lijst worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan is altijd volgend op hetgeen met een bomenbeleidsplan is vastgelegd.

Het gebied ten zuid oosten van de Kollenbergerhof valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Hierop zal in het kader van deze herziening daarom verder niet ingegaan worden.

Het bestemmingsplan zal enkel op het hierboven genoemde punt (omgevingsvergunningplicht voor het verhogen van het grondwaterpeil) aangevuld worden.

3. Ministerie van BZK (de heer R.G. Geerligs, correspondentieadres: Postbus 20952, 2500 EZ Den Haag)

Het gebouw met adres Swentiboldstraat 21 te Sittard is eigendom van de Staat. Het betreft een kantoorpand dat momenteel in gebruik is bij het Ministerie van EZ. De huidige bestemming van het perceel waarop het gebouw zich bevindt is 'kantoordoeleinden zonder baliefunctie'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Sittard Oost' heeft het perceel de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' gekregen. De Staat concludeert dat het gebouw na een eventueel vertrek van de huidige Rijksdienst enkel nog voor maatschappelijke doeleinden te gebruiken is. Op deze wijze wordt een mogelijke voortzetting van het huidige gebruik door derden onmogelijk gemaakt. De Staat wordt hiermee in haar rechten aangetast.

De Staat verzoekt de gemeente daarom om de huidige bestemming te handhaven. De Staat kan echter ook instemmen met het bestemmen van het perceel voor 'maatschappelijke doeleinden', maar dan alleen indien tevens kantoordoeleinden zonder baliefunctie toegestaan zijn.

Standpunt gemeente:

Op 19 augustus 1982 heeft de raad van de toenmalige gemeente Sittard de een wijziging van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan 'Keulse Baan' vastgesteld. Deze wijziging is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari

1983. Met de wijziging worden twee artikelen ingevoegd aan het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Keulse Baan'. Met deze artikelen wordt o.a. het gebouw aan de Swentiboldstraat 21 bestemd voor 'kantoordeeleinden zonder baliefunctie'.

In het ontwerp bestemmingsplan 'Sittard Oost' is ten onrechte uitgegaan van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Keulse Baan' en niet van de latere wijziging van dit bestemmingsplan. Omdat als uitgangspunt van deze actualisatie dat de vigerende bestemmingen zoveel mogelijk overgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan en het gebouw bovendien nog steeds gebruikt wordt voor kantoordeeleinden zonder baliefunctie, zal het perceel een bestemming krijgen waarmee kantoordeeleinden zonder baliefunctie rechtstreeks toegestaan zijn (dienstverlening).

Het bestemmingsplan zal aangepast worden naar aanleiding van de zienswijze.

4. 8 gelijkkluidende zienswijzen ingediend door:

- H.C.H.M. van Veghel en A.A.F. van Veghel – Stolk (correspondentieadres: Provencestraat 10, 6137 JP Sittard);
- A.G.M. Hoofwijk en W.P.M. Hoofwijk – van Eijs (correspondentieadres: Provencestraat 12, 6137 JP Sittard);
- M. de Haas – Freulings (correspondentieadres: Provencestraat 14, 6137 Sittard);
- B.E.G.M. Luttge – Moelands (correspondentieadres: Provencestraat 8, 6137 JP Sittard);
- M.A. Hagenaars en J.G.M. Hagenaars – Kanters (correspondentieadres: Provencestraat 2, 6137 Sittard);
- Familie Wolfs (correspondentieadres: Provencestraat 6, 6137 JP Sittard);
- H.M.J.M. Verbruggen (correspondentieadres: Provencestraat 4, 6137 JP Sittard);
- A. Stankiewicz (correspondentieadres: Henegouwenplein 5, 6137 LL Sittard).

In het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan speeltoestellen te plaatsen op gronden met de bestemming 'groen'. Hierover heeft de Raad van State op 6 juni 2000 uitspraak gedaan. Gevolg van deze uitspraak was dat de gemeente twee illegaal en zonder overleg geplaatste speeltoestellen in de groenstrook achter onze woningen na twee jaar van ellende, overlast en aantasting van de privacy heeft moeten verwijderen.

De indieners van de zienswijzen kunnen zich dan ook niet vinden in het opnemen van een mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan om op gronden met de bestemming 'groen' speeltoestellen te plaatsen. Het ontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan biedt bovendien geen enkele regeling over de mogelijke locatie, positie, afmetingen en hoeveelheid van speeltoestellen in het openbaar groen. Deze vaagheid is volgens de indieners van de zienswijzen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Daarnaast leidt de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter tot aantasting van privacy. Speeltoestellen met een dergelijke hoogte horen bovendien in een speeltuin met toezicht, de veiligheid van kinderen is hierbij namelijk in het geding.

De indieners van de zienswijzen willen ofwel het huidige bestemmingsplan ongewijzigd laten (d.w.z. geen speeltoestellen toegestaan op gronden met de bestemming 'groen'), ofwel strikte voorwaarden en regels voor speelvoorzieningen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat om de volgende voorwaarden en regels:

- speelvoorzieningen in de bestemming 'groen' grenzend aan (achter) tuinen zijn niet toegestaan binnen een bepaalde afstand (minimaal 50 meter) van de perceelsgrens;

- eisen met betrekking tot het voorkomen van geluidoverlast door een minimale afstand van 50 meter tot percelen van omwonenden aan te houden;
- speelvoorzieningen in openbaar groen moeten op een minimale afstand tot verkeerspaden gesitueerd worden in verband met veiligheid. Door de groenvoorzieningen achter de woningen aan de Provencestraat loopt bijvoorbeeld een druk doorgaand fietspad waardoor de veiligheid van spelende kinderen en fietsers in het geding is;
- specificatie van groenlocaties en speelvoorzieningenlocaties op de plankaart waardoor duidelijk is wat waar mag, volgens een goede ruimtelijke ordening en waarmee voldaan wordt aan geldende voorwaarden en eisen;
- speelvoorzieningen zijn alleen mogelijk wanneer direct omwonenden geen bezwaar maken.

Tenslotte zijn de indieners van de zienswijzen van mening dat door het opnemen van de mogelijkheid tot het plaatsen van speelvoorzieningen op gronden met de bestemming 'groen' aanzienlijke waardevermindering van hun woning optreedt. Zij verzoeken daarom hun zienswijze tevens aan te merken als een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Standpunt gemeente:

Na 2000 is het een en ander veranderd in de wijze waarop de gemeente Sittard – Geleen speelvoorzieningen in de openbare ruimte plaatst.

De gemeente Sittard – Geleen heeft in 2007 namelijk de nota 'spelen en speelruimte' vastgesteld. In deze nota is een vraaggerichte werkwijze vastgelegd. Dit impliceert dat bewoners het initiatief moeten nemen middels een verzoek om speelruimte en vervolgens moeten participeren in de realisatie en het beheer van een speelvoorziening. Nemen bewoners niet zelf het initiatief, dan plaatst de gemeente geen speeltoestellen.

De gemeente toetst ieder initiatief aan een toetsingskader. Dit kader bevat gegevens over de demografische ontwikkelingen, de ruimtelijke situatie, de aanwezige voorzieningen en de behoefte aan speelruimte. Op basis van de toets wordt een initiatief al dan niet gehonoreerd.

Bovenstaande betekent dat ook op plekken waar het bestemmingsplan speelvoorzieningen toelaat, eerst draagvlak voor een speelvoorziening moet zijn in de buurt. Is er geen draagvlak in de buurt, dan wordt er geen speelvoorziening gerealiseerd.

Op deze wijze wordt op een laag mogelijk schaalniveau en op zo democratisch mogelijke wijze beslist over het gebruik van de openbare ruimte. Door realisatie en beheer aan de bewoners zelf over te laten worden deze ook verantwoordelijk gemaakt voor een speelvoorziening. Beheer vindt overigens plaats onder regie van de gemeente waarbij met een vierjaarlijkse gebruikerstoets vastgesteld wordt of een speelvoorziening in een buurt nog aansluit bij de samenstelling van de bevolking

Daarnaast geldt dat een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een periode van 10 jaar. Het is nu niet vast te stellen hoe het draagvlak zich zal ontwikkelen. Om deze reden worden speelvoorzieningen in principe overal in de bestemming 'groen' toegelaten. Een woonbuurt kan door een veranderende leeftijdsopbouw of bevolkingssamenstelling in tien jaar namelijk heel andere behoeften krijgen. Wanneer specifieke gebieden aangewezen worden in een bestemmingsplan, verdwijnt de noodzakelijke flexibiliteit om in te spelen op een veranderende behoefte.

Landelijk gelden normen voor speelruimte. Uit onderzoek blijkt dat, wanneer deze landelijke normen toegepast worden, er binnen de gemeente Sittard – Geleen een tekort aan speelruimte is. Dit tekort kan alleen opgeheven worden, als het bestemmingsplan voldoende ruimte schept om speelvoorzieningen te realiseren.

In de nota is tot een aparte paragraaf opgenomen over de aanpak van mogelijke overlast bij speelvoorzieningen. Hierbij wordt een procesgerichte aanpak voorgesteld. Niet de fysieke voorziening, maar het proces staat dus centraal.

Geconcludeerd kan worden dat draagvlak in de buurt noodzakelijk is voor het daadwerkelijk plaatsen van speeltoestellen. Dit draagvlak ontbreekt momenteel duidelijk op de strook achter de Provencestraat. Mede gelet op het belang van flexibiliteit en het belang van voldoende speelruimte binnen de gemeente is het dan ook niet wenselijk om het bestemmingsplan aan te passen. Met toepassing van de nota 'spelen en speelruimte' zal voldoende rekening gehouden kunnen worden met de bewoners van o.a. de Provencestraat.

Het bestemmingsplan zal niet aangepast worden.

5. Paulus en Puddu advocaten namens de heer J.T.E. Schmeitz en mevrouw N.P.J. Schmeitz – Taci (correspondentieadres: Rijksweg Noord 188A, 6136 AE Sittard).

De heer G.M.O. Puddu van Paulus en Puddu advocaten maakt namens de heer en mevrouw Schmeitz – Taci wonende aan de Dorpstraat 59 te Sittard een zienswijze kenbaar met betrekking tot het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid op de locatie 'Achter de Hoven' te Sittard. Meer specifiek gaat het om het verwijderen van de bevoegdheid van het college om het bestemmingsplan 'Broeksittard' zodanig te wijzigen dat op het perceel kadastraal bekend gemeente STD00, sectie N, nummer 694 een woning gebouwd kan worden.

De heer en mevrouw Schmeitz – Taci zijn op 2 november 2011 eigenaar geworden van genoemd perceel met de bedoeling op dit perceel in de toekomst een woning te bouwen. In 2007 hebben de toenmalige eigenaren bij de gemeente een schetsplan ingediend voor het bouwen van een woning, na goedkeuring door de welstandscommissie, gevolgd door een aanvraag om bouwvergunning.

Door privé omstandigheden hebben de toenmalige eigenaren echter afgezien van de uitvoering van hun plan en het perceel verkocht aan de heer en mevrouw Schmeitz - Taci.

Zowel de verkopende als de aankopende partij zijn, vanwege de reeds goedgekeurde schetsplannen, bij de transactie uitgegaan van de gedachte dat – hoewel er geen rechtstreekse bouwtitel bestond – een verkrijging van een bouwvergunning geen probleem zou vormen en op het perceel een woning gebouwd kon worden. In 2008 is er bovendien nieuwbouw gepleegd op naastgelegen kavels.

Naar de mening van de heer Puddu zijn er geen redenen aanwezig om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen en dient deze gehandhaafd te blijven in het nieuwe plan.

Mocht geen gehoor gegeven worden aan het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven dan zal de daardoor ontstane schade als planschade ingediend worden.

Standpunt gemeente

De heer en mevrouw Schmeitz – Taci zijn er onterecht van uitgegaan dat op het betreffende perceel zonder verdere juridisch - planologische procedure een woning gebouwd kan worden. Op het perceel rust op dit moment namelijk alleen een bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen en geen zogenaamde 'woningbouwtitel'.

Een wijzigingsbevoegdheid houdt geenszins een verplichting in voor het college van burgemeester en wethouders. Een wijzigingsbevoegdheid regelt alleen dat burgemeester en wethouders in plaats van de gemeenteraad over een aanvraag voor een nieuwe woning kunnen beslissen. Anders dan bij een rechtstreekse woningbouwtitel, waarbij burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning niet kunnen weigeren (mits deze aanvraag voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels en redelijke eisen van welstand), kunnen burgemeester en wethouders (gemotiveerd) besluiten geen gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Een aanvraag moet daarom altijd vergezeld gaan van een wijzigingsplan bestaande uit een verbeelding, een toelichting en planregels waarbij in de toelichting wordt onderbouwd dat een plan voldoet aan relevant beleid en wettelijke (milieu)eisen, nader omschreven in de randvoorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In dit geval is van belang dat recent provinciaal en regionaal beleid is vastgesteld om het aantal nieuw te bouwen woningen te beperken. Het beleid komt er op neer dat geen nieuwe woningen meer toegevoegd mogen worden aan de woningvoorraad. Alleen al om deze reden kan geen medewerking (meer) verleend worden aan een aanvraag om op het perceel een woning te bouwen. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook niet gehandhaafd blijven, omdat vaststaat dat niet voldaan kan worden aan één van de randvoorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk: relevant (woningbouw)beleid.

In de zienswijze wordt gesproken over een goedgekeurd schetsplan en een aanvraag om bouwvergunning uit 2007. Sinds 2007 is het woningbouwbeleid sterk veranderd. Bovendien is nooit een bouwvergunning verleend. Aan deze documenten kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.

Tot slot kan opgemerkt worden dat het verwijderen van een wijzigingsbevoegdheid geen grondslag voor een tegemoetkoming in planschade vormt. Eventuele financiële schade geleden door de koop van grond tegen te hoge grondprijs zal door de heer en mevrouw Schmeitz – Taci op de verkopende partij slechts verhaald kunnen worden via de civiele rechter.

Het bestemmingsplan zal niet aangepast worden.

6. De heer H.A. Jessen

De heer Jessen verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van woningen op de percelen gemeente STD00, sectie N, nummers 842, 843 en 97/98 over te nemen vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Broeksittard' in het nieuwe bestemmingsplan 'Sittard Oost'. De heer Jessen wil de percelen graag laten bebouwen door zijn kinderen die graag dichtbij hun ouders willen gaan wonen in verband met toekomstige zorgverlening.

Standpunt gemeente

Vanwege het gewijzigde woningbouwbeleid kan de wijzigingsbevoegdheid op genoemde percelen niet gehandhaafd blijven. Vaststaat immers dat niet voldaan kan worden aan één van de randvoorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk: relevant woningbouwbeleid.

Over blijft de mogelijkheid voor het realiseren van een mantelzorgeenheid bij een bestaande woning. Ook hiervoor gelden randvoorwaarden en is een afzonderlijke juridisch planologische procedure noodzakelijk, maar een mantelzorgeenheid wordt niet aangemerkt als afzonderlijke woning.

Het bestemmingsplan zal niet aangepast worden.