

Nota vooroverleg en inspraak

Ingekomen reacties:

1. De heer R.J.G. van den Bergh Mba van Brandweer Zuid-Limburg, gevestigd aan de Zürichstraat 10, 6135 LP Sittard bij brief van 4 mei 2015 (briefnr. 575635);
2. Ingenieur J.M.G. In den Kleef van Waterschap Roer en Overmaas, gevestigd aan Parklaan 10, 6131 KG Sittard bij brief van 23 april 2015 (briefnr. 573502);
3. Drs. M.P.G.I. Arts van de provincie Limburg, gevestigd aan de Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht bij mail van 13 april 2015 (briefnr. 581668);
4. Inspreker 1 (de NAW-gegevens zijn in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens niet opgenomen in deze notitie) bij brief van 30 april 2015 (briefnr. 574891).

Reactie gemeente: door mevrouw mr. H.D. Lelieveld van de Dienst Beleid en Strategie

Datum: 3 juni 2015

1. Inleiding

Op 25 maart 2015 heeft een publicatie plaatsgevonden omtrent de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan “Woningbouw Tritbach”. Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft de bouw van 4 grondgebonden vrijstaande woningen en de toevoeging van een stuk tuin aan het perceel Maastrichterstraat 181.

Dit voorontwerp-bestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen vanaf 27 maart 2015 t/m 5 mei 2015. Gedurende deze termijn is aan eenieder de gelegenheid geboden om een reactie omtrent het bestemmingsplan in te dienen en tevens is gedurende deze termijn vooroverleg gevoerd met andere overheidsorganen en de nutsbedrijven.

Op 9 april 2015 heeft een bewonersavond plaatsgevonden en het verslag hiervan maakt onderdeel uit van deze nota.

Gedurende de terinzagetermijn zijn een viertal reacties ingekomen. Deze worden hierna per reactie nader beschouwd.

2. Inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen

a. Reactie Brandweer Zuid-Limburg

De Brandweer heeft gekeken naar externe veiligheidsbronnen in de nabijheid van de planlocatie. Geconstateerd is dat de twee dichtstbijzijnde risicobronnen, zijnde het LPG-tankstation aan de Emmaweg en de hogedruk aardgastransportleiding ter hoogte van de Schildstraat op grotere afstand van de planlocatie af liggen en dat de planlocatie derhalve niet is gelegen in het invloeds- of effectgebied van deze risicobronnen. Op het onderdeel externe veiligheid zijn er dus geen belemmeringen v.w.b. deze ontwikkeling.

De brandweer adviseert wel om rekening te houden met een goede bereikbaarheid vanuit de openbare weg en primaire bluswatervoorzieningen. Dit zal in de vergunningenprocedure echter pas aan de orde komen.

Reactie gemeente

Er is kennis genomen van het advies. De locatie is ook in voldoende mate bereikbaar en met betrekking tot de primaire bluswatervoorzieningen zal te zijner tijd bekeken worden of dit in het plan kan worden ingepast.

b. Reactie Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap heeft een tweetal opmerkingen.

- Het plan geeft geen inzicht op welke wijze er in het plan wordt omgegaan met het infiltreren van regenwater en op welke wijze er invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer.
- Er wordt aangegeven dat het Waterschap geen advies hoeft te geven op basis van de toe te voegen verharding. Wanneer er echter uitgegaan wordt van een bebouwing van maximaal 75% per bouwkvak, dan kan er meer dan 2000m² aan verharding worden gerealiseerd. Daarom is de zogenaamde "ondergrens" hier niet van toepassing.

Reactie Gemeente

- Uit nader overleg is gebleken dat de toelichting destijds niet bij de stukken zat die het Waterschap toegestuurd heeft gekregen. Besproken is wat de inhoud was van de waterparagraaf in de toelichting. Er is overeenstemming bereikt dat in de waterparagraaf de gevraagde onderwerpen reeds zijn beschreven. Het bestemmingsplan behoefde op dit punt dan ook geen aanpassing of verbetering.
- In de regels is opgenomen dat maximaal 80 % van het bouwvlak mag worden bebouwd en maximaal 50 % van het totale perceel. Dit kan verwarrend zijn en derhalve zal de 80 % - regeling binnen het bouwvlak komen te vervallen. Het hoofdgebouw moet wel binnen het bouwvlak opgericht worden en middels diverse regels omtrent de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen kan het bouwvlak

nimmer volledig worden bebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen niet meer dan 50 % van het perceel mag bedragen. Het grondstuk voor de 4 kavels heeft een omvang van 2.721 m². Indien maximaal 50 % mag worden bebouwd zal de totale oppervlakte aan bebouwing niet meer dan 1.360 m² bedragen.

c. Reactie provincie Limburg

Provincie Limburg geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen (waaronder wonen) en de provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen.

d. Reactie van Inspreker 1

De inspreker heeft ten aanzien van diverse onderdelen van de toelichting een reactie afgegeven. Hij is van mening dat de onderhavige ontwikkeling op onderdelen niet voldoende is gemotiveerd en kan zich ook niet vinden in de keuze van de gemeente om op de onderhavige locatie woningbouw toe te staan. Hierna wordt zijn reactie per onderdeel besproken en wordt ook per onderdeel het antwoord daarop van de gemeente gegeven.

Discrepancie tussen voorontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-stadsdeelvisie West

De inspreker constateert dat in de stadsdeelvisie West is opgenomen dat het binnenterrein van de reeds gerealiseerde woonwijk het beste kan worden afgerond door de realisatie van een groen binnenterrein met buurtfunctie. De beoogde woningbouw staat haaks op dit voornemen.

Reactie gemeente

Medio 2005 is vergunning afgegeven voor de bouw van 69 grondgebonden woningen op de locatie van de voormalige Quality Bakers. Vervolgens zijn de meeste woningen gebouwd met dien verstande dat de noordelijke en de oostelijke kavel van het binnenterrein braak zijn blijven liggen.

In de daarop volgende jaren hebben eigenaar AM Wonen en de gemeente regelmatig overleg gevoerd over de invulling van die kavels middels een ander type woningen (waaronder zorgwoningen). Dit heeft echter niet geleid tot een concreet bouwplan.

Bij de actualisatie van bestemmingsplannen is op basis van regionale afspraken in het kader van de krimp de woonbestemming van diverse (nog) niet ontwikkelde beoogde woningbouwlocaties er vanaf gehaald. Omdat er bij de vaststelling van de beheersverordening “Woongebied” geen concreet bouwvoornemen voor de onderhavige locatie lag, is ook hier de woonbestemming geamoveerd en

vervangen door een groenbestemming. Vervolgens is in het kader van de Stadsdeelvisie West gekeken naar een andere passende bestemming en leek een groene invulling het enige haalbare. Gedurende het proces van de totstandkoming van de Stadsdeelvisie is eigenaar AM Wonen met het plan gekomen om de oorspronkelijk beoogde woningdichtheid drastisch te verminderen tot de oprichting van maximaal 4 woningen op de oostelijk gelegen kavel. Middels die planontwikkeling kon het oorspronkelijke inrichtingsplan tot uitvoering worden gebracht en de noordelijke kavel bleef dan beschikbaar voor de beoogde groenvoorziening.

De gemeente heeft vervolgens AM Wonen verzocht om het planvoornemen verder uit te werken. Bij het in procedure brengen van de Stadsdeelvisie is niet gewacht op de verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling en derhalve is in de Stadsdeelvisie nog gerefereerd naar een groeninvulling op beide braakliggende kavels, e.e.a. conform de thans vigerende bestemming “Groen”.

Op het moment dat de Stadsdeelvisie in procedure is gebracht is door AM Wonen een concreet plan aangereikt en dit plan is in stedenbouwkundige zin haalbaar gebleken. Bovendien maakt de beoogde planvorming het ook mogelijk om een einde te maken aan het braakliggende karakter van de twee grondstukken. De twee grondstukken zijn immers particulier bezit en de gemeente heeft geen mogelijkheden om de aanleg van een keurig aangelegde groenvoorziening af te dwingen.

Gedurende de inspraakavond voor omwonenden d.d. 9 april 2015 is ook gebleken dat omwonenden er de voorkeur aan geven dat de woonwijk nu eens wordt ingericht conform het oorspronkelijke inrichtingsvoorstel met een nette groenvoorziening. Het onderhavige bouwplan maakt een en ander (financieel) haalbaar.

De Stadsdeelvisie West heeft inmiddels de inspraakperiode doorlopen en wordt gereed gemaakt voor vaststelling. De onderhavige ontwikkeling wordt opgenomen in deze Stadsdeelvisie. Na de vaststelling van deze Stadsdeelvisie wordt iedereen die een reactie ten aanzien van die Stadsdeelvisie heeft uitgebracht nader geïnformeerd.

Structuurvisie Brunssum

De inspreker is van mening dat de beoogde woningbouwontwikkeling niet past in de gemeentelijke Structuurvisie. Daarin wordt immers gesproken van herstructurering in plaats van uitbreidingsplannen en woonvormen voor senioren. Het onderhavige plan omvat een uitbreiding van het aantal woningen en de woningen zijn niet gericht op senioren.

Verder is in de Structuurvisie opgenomen dat de openbare ruimte opgewaardeerd dient te worden, waaronder aanleg van parkeerplaatsen. Het onderhavige woningbouwplan voorziet niet in de aanleg van extra parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Op 2 november 2009 is de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie is al rekening gehouden met de bevolkingskrimp. In hoofdstuk 2.1 van de Structuurvisie is het volgende opgenomen:

‘Door de groei van het aantal oudere bewoners bestaat ook een toenemende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen. Daarnaast moeten er kwalitatief goede woningen en aantrekkelijke woonmilieus kunnen worden aangeboden om jongeren en starters vast te houden en aan te kunnen trekken. We kiezen daarom voor een kwaliteitsimpuls waarbij herstructurering wordt geprefereerd boven nieuwbouw. In het beleid wordt dus meer nadruk gelegd op transformatie en herstructurering. Het verbeteren van de woonomgeving met daarbij een evenwichtige mix van woningtypologie en bewoners behoort eveneens tot onze beleidsuitgangspunten.’

Hieruit volgt dat er bij woningbouw rekening moet worden gehouden met een groeiend aantal oudere bewoners. Echter ook dient rekening te worden met een adequaat aanbod voor jongeren en starters. Er moet immers wel zorg worden gedragen voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking en voorkomen moet worden dat jongeren vertrekken naar voor hun meer aantrekkelijke gemeenten of dat jongeren Brunssum links laten liggen bij de keuze voor een woonplaats.

Dit betekent dat minder courante woningen (voor zowel ouderen als jongeren), zoals bijvoorbeeld hoogbouwflats of portieketageflats, plaats moeten maken voor (levensloopbestendige) woningen. De woningdichtheid zal dan verminderen en er zal meer ruimte zijn voor groen. In de gemeente Brunssum lopen diverse herstructureringsprojecten waarbij de woningaantallen in het betreffende gebied fors worden teruggebracht.

Dit betekent niet dat nieuwbouw buiten de herstructureringsgebieden niet meer mogelijk is. Juist omdat er door herstructurering meer wordt gesloopt dan dat er aan woningen terugkomt, blijft er ruimte voor kleine woningbouwprojecten op braakliggende locaties, voormalige maatschappelijke locaties (bijvoorbeeld woningbouwproject voormalige locatie gemeenschapshuis In 't Ven aan de Van Ruysdaelstraat) en voor de afbouw van nog niet volledig ontwikkelde woonwijken, zoals de onderhavige locatie, het Emmaterrein en Amstenraderveld.

De woningbouwontwikkeling Tritbach is opgenomen in de Structuurvisie (p. 115). In deze Structuurvisie is nog uitgegaan van volledige afronding van het plan hetgeen een toename van 15 à 20 woningen op beide braakliggende kavels met zich zou brengen. Gebleken is dat een dergelijke toename in deze tijd niet meer realistisch is. Wat ons betreft past het toevoegen van slechts 4 woningen dan ook in de Structuurvisie en is daarbij tevens rekening gehouden met de krimpopgave.

Ten aanzien van parkeren wordt nog opgemerkt dat in de gemeente Brunssum parkeernormen van toepassing zijn. Ingevolge de ter plaatse vigerende beheersverordening “Woongebied” geldt voor grondgebonden gezinswoningen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Nu gekozen is voor een vrijstaande woning op ruime kavels kan aan die norm ruimschoots voldaan worden. De optimalisering van parkeervoorzieningen waar in de Structuurvisie over wordt gesproken heeft betrekking op bestaande (woon)gebieden waar sprake is van parkeerknelpunten en staat dus los van de realisatie van (woningbouw)projecten. Deze projecten moeten immers gewoon aan de van toepassing zijnde parkeernormen voldoen.

Regionaal beleid, regionale woonstrategie 2012-2020

De inspreker verwijst naar regionaal beleid waaruit volgt dat het uitgangspunt is om woningbouwvolume terug te brengen en dat de behoefte voor levensloopbestendige woningen toeneemt. De inspreker vraagt zich af of er behoefte is aan vrijstaande woningen op de onderhavige locatie. Het bestemmingsplan geeft daar zijns inziens ook geen duidelijkheid over en op het Emmaterrin en Amstenraderveld liggen al jaren vrije sectorkavels braak.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een forse vermindering van het beoogde programma, echter dit is niet juist aangezien het onderhavige woningbouwplan voorziet in een toename van het aantal woningen.

Verder kan het plan niet geplaatst worden in de sturingsprincipes, zoals vastgelegd in de Kwaliteitssturing Regionale Woningmarkt (Van Zeef naar Zwengel), aangezien het onderhavige woningbouwplan een afname van groen met zich brengt en het plan geen oog heeft voor levensloopbestendigheid.

Bij brief van 11 december 2014 verzoekt de gemeente Brunssum aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad om de 4 woningen in de regionale woningbouwprogrammering op te nemen. In de brief wordt de sloop van 6 woningen aan de Bouwbergstraat voorgesteld. De betreffende sloopwoningen hebben echter betrekking op de aanleg van de buitenring en niet op de bouw van woningen.

De inspreker wenst graag van de gemeente te vernemen over welk regionaal vastgestelde afwegingskader in voornoemde brief wordt gerept en op basis waarvan de gemeente tot de conclusie komt dat de woningbouw bijdraagt aan een versterking van het woonmilieu en aan een kansrijk woningmarktsegment. Bovendien is de onderhavige locatie geen sprake van een desolate toestand dat ingrijpen noodzakelijk maakt. De inspreker wil graag weten wat het antwoord is van de bestuurscommissie op het verzoek van de gemeente om op de onderhavige locatie woningbouw toe te laten.

Reactie gemeente

Vooreerst wordt even kort ingegaan op de van toepassing zijnde beleidsdocumenten op het gebied van wonen.

De regionale woningbouwprogrammering liep (na verlenging) tot 2013. In december 2013 is een nieuwe regionale woningmarktprogrammering voor de regio Parkstad Limburg opgesteld voor de periode 2013-2016. In de voorliggende monitor wordt, naast de realisaties in het voorafgaande jaar, de programmering tot 2013 en de huidige planvoorraad, ook ingegaan op de realisaties sinds 2010. Het woningmarktbeleid in de regio bestaat niet alleen uit de Regionale Woonvisie 2012-2020. Het opstellen van de woonvisie was slechts een eerste stap om te komen tot meer afstemming en sturing op de regionale woningmarkt. De regionale sturing op de woningmarkt heeft met name tot doel het beperken van plancapaciteit, het versterken van kwaliteit van de woningvoorraad en het verwerken van afspraken uit het verleden. Deze drie aspecten van de regionale sturing zijn uitgewerkt in de volgende beleidsdocumenten:

- Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 (vastgesteld december 2013);
- Geactualiseerde Envelop Herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2012-2020 (vastgesteld januari 2013);
- Kwaliteitsturing Regionale Woningmarkt - 'Van Zeef naar Zwengel' (vastgesteld april 2008);
- Intrekkingbeleid (vastgesteld april 2013);
- Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020 (vastgesteld december 2009, aangevuld met Nuth januari 2012);
- Woonstrategie (enveloppen) 2012.
- Regionale Woonstrategie 2012 - 2020 (vastgesteld december 2012);
- Afwegingskader (vastgesteld oktober 2013).

Middels deze documenten is het oorspronkelijke woningmarktbeleid in de afgelopen jaren aangepast aan de actuele ontwikkelingen.

Het reikt te ver om al deze documenten afzonderlijk te bespreken. Samenvattend kan het volgende gesteld worden.

De beoogde 69 woningen waren eerder opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering. Toen er geen zicht was op een concreet bouwvoornemen zijn de beoogde nog te bouwen woningen (ca. 15 tot 20 woningen) uit de woningmarktprogrammering gehaald. Conform bestuurlijke afspraken moeten nieuw te bouwen woningen die niet in de regionale woningmarktprogrammering zijn opgenomen ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg. Met inachtneming van de criteria die in de diverse beleidsdocumenten zijn vastgelegd neemt de Bestuurscommissie dan een besluit op het verzoek van de gemeente om medewerking te verlenen aan

de nieuwbouw van woningen. Aangezien de onderhavige woningen niet zijn opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering is tevens voorzien in compensatie in kwantitatieve zin (sloop). Regel is dat voor elke nieuw te bouwen woning ook 1 woning gesloopt wordt. De sloop hoeft niet op of in de nabijheid van de nieuwbouwlocatie plaats te vinden. Compensatiesloop van woningen zou zelfs binnen een van de andere Parkstadgemeenten kunnen plaatsvinden.

De gemeente Brunssum heeft ervoor gekozen om 6 woningen aan de Bouwbergstraat in te brengen als compensatie voor het bouwen van 4 nieuwbouwwoningen. Deze woningen worden gesloopt in het kader van de aanleg van de buitenring (inmiddels onherroepelijk Inpassingsplan), maar worden dus evengoed aan de woningvoorraad onttrokken. Met onderhavig woningbouwplan worden dus geen woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er worden zelfs 2 woningen meer aan de woningvoorraad onttrokken dan op basis van regionale afspraken noodzakelijk is. Het onderhavig bouwplan leidt dan ook niet tot een toename van het aantal woningen en voldoet daarmee aan de uitgangspunten die zijn opgesteld in het kader van de bevolkingskrimp.

Voor wat betreft de kwalitatieve aspecten waar de inspreker naar refereert merken wij het volgende op.

De betreffende braakliggende kavels zijn weliswaar als “Groen” bestemd, maar zijn nimmer als een groenvoorziening ingericht. Het hoge gras en onkruid ter plaatse leidde dan ook regelmatig tot klachten van omwonenden en verzoeken om het gras te maaien (of zelfs nieuw gras in te zaaien) en/of een speelvoorziening aan te leggen. Aangezien de betreffende kavels particulier eigendom zijn had de gemeente geen invloed op de inrichting / toestand van de betreffende kavels. Door de bouw van de woningen kan de noordelijk gelegen kavel in financiële zin om niet aan de gemeente worden overgedragen en zal deze kavel in overleg met en met medewerking van omwonenden opgewaardeerd worden. Met het bouwen van slechts 4 vrijstaande woningen op de oostelijk gelegen kavel is de afname van groen zeer beperkt. Zoals vermeld is feitelijk op dit moment geen sprake van een nette groenvoorziening en met de komst van de woningen zal het huidige groen met de aanleg van tuinen rondom de woning zeker opgewaardeerd worden. De verstening is dan ook zeer beperkt in vergelijking met de oorspronkelijke plannen om op beide kavels in totaal ca. 20 woningen te bouwen.

Door Stec Groep is in nauwe samenwerking met Parkstad op 6 november 2013 een afwegingskader ontwikkeld om de woningvoorraad kwalitatief beter af te stemmen op de huidige en de toekomstige vraag. Aan de hand van dat afwegingskader kan beoordeeld of al dan niet in kwalitatieve zin aan nieuwbouwprojecten moet worden meegewerkt.

Met het afwegingskader zijn zowel de markttechnische aantrekkelijkheid van woongebieden als produkt-marktcombinaties (pmc's) voor de komende 20 jaar in beeld gebracht. Het afwegingskader is van

toepassing voor heel Parkstad en reeds lopende ontwikkelingen zijn opgenomen in en beoordeeld aan het afwegingskader.

In bijlage A van dit afwegingskader is een zogenaamde confrontatie tussen woongebieden en pmc's opgenomen. Voor Brunssum-West (waarin de locatie Tritbach is gelegen) geldt dan dat grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² en vanaf een verkoopprijs vanaf € 184.000 bovengemiddeld aantrekkelijk zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat levensloopbestendige woningen in Brunssum-West slechts 'gemiddeld aantrekkelijk' worden beschouwd in het afwegingskader. Hieruit volgt dus dat in Brunssum-West veel minder vraag is naar levensloopbestendige woningen in vergelijking met andere gebieden in Parkstad.

Nu de onderhavige ontwikkeling grondgebonden vrije-sectorwoningen in het duurdere segment betreft kan dus op basis van het afwegingskader worden beoordeeld dat de beoogde woningen voldoen aan de woonbehoefte in Parkstad.

Op 5 februari 2015 heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering dan ook besloten om de woningbouw ontwikkeling in de vorm van 4 woningen aan de Tritbach (inclusief sloop van 6 woningen aan de Bouwbergstraat) toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016. Het besluit wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting wordt overigens aangevuld met het voorgaande om meer duidelijkheid te bieden omtrent de kwantitatieve en kwalitatieve afwegingen met betrekking tot de onderhavige woningbouwontwikkeling.

Provinciaal beleid

De inspreker herhaalt hier enkele standpunten die ook onder het vorige onderdeel inzake het regionale beleid zijn gesteld. Bovendien verwijst hij naar de omgevingsverordening van de provincie Limburg waarin is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen (onder andere woningbouw) in eerste instantie naar leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden gekeken en dat deze ook zoveel mogelijk hiervoor worden benut.

Reactie gemeente

Onder het onderdeel "Regionaal beleid" is uitvoerig ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten m.b.t. de onderhavige woningbouwontwikkeling.

Ten aanzien van het benutten van leegstaande panden rest ons dan nog aan te voeren dat de woonbehoefte in Brunssum-West, zijnde grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment, herbenutting van leegstaande panden onmogelijk maakt. Er zijn binnen Brunssum-West geen panden aanwezig die simpelweg omgezet kunnen worden in woningen die voldoen aan de woonbehoefte ter plaatse.

Overigens heeft de provincie – zoals eerder volgt uit deze nota – ingestemd met de onderhavige planvorming waarmee het plan dus als passend binnen het provinciale woonbeleid c.q. de omgevingsverordening wordt beschouwd.

Rijksbeleid

De inspreker verwijst ook hier naar het ontbreken van een onderbouwing met betrekking tot de actuele regionale behoefte en verwijst daarmee naar de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Wij menen dat middels hetgeen onder het kopje “Regionaal beleid” en “Provinciaal Beleid” door ons naar voren is gebracht de actuele regionale behoefte van woningen in dit segment en de onmogelijkheid om bestaande gebouwen opnieuw te benutten uitvoerig aan de orde is gekomen. Zoals vermeld zal de toelichting op dit onderdeel worden aangepast.

Ons inziens is in dan ook in afdoende mate getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en verder volgt ook uit jurisprudentie dat de Ladder niet van toepassing is op kleinschalige woningbouwprojecten, zoals de onderhavige.

Het bestemmingsplan zelf

Buiten enkele onderdelen die al eerder aan de orde zijn gekomen, verwijst de inspreker nog naar het volgende.

- Een klein deel van de noordelijk gelegen kavel wordt bij de tuin van de woning aan de Maastrichterstraat 181 betrokken. Hij vraagt zich af welke criteria de gemeente ontwikkeld heeft om te bepalen wie in aanmerking komt voor een stuk grond en tegen welke voorwaarden / prijs de grond wordt overgedragen. Hij verneemt ook graag wat de opbrengsten zijn voor de gemeente en of ter plaatse een nieuwe woning zou kunnen worden opgericht gelet op het feit dat aan het gedeelte grond een woonbestemming wordt gegeven.
- Niet duidelijk is waarom nader onderzoek voor asbest – zoals opgenomen in de toelichting – noodzakelijk is.
- Hij verzoekt om toezending van de anterieure overeenkomst en stelt dat in het bestemmingsplan een maatschappelijke en financieel-economische onderbouwing, alsmede een exploitatieplan ontbreekt.
- Er is een rapportage inzake bodemsanering uit 2004 toegevoegd en dit is in strijd met artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening.

- De keuze om juist aan de oostelijke kavel te bouwen in plaats van op de noordelijke kavel is niet nader onderbouwd. In het kader van en het uitzicht op de bommenrij zou een ontwikkeling aan de oostelijke kant beter zijn.

Reactie gemeente

De gemeente overweegt als volgt.

- De noordelijke kavel, waarvan een klein deel beoogd is om toe te voegen aan het perceel Maastrichterstraat 181, is eigendom van AM Wonen. De eigenaar heeft de gemeente gevraagd of er bezwaren zijn om een klein stukje grond toe te voegen aan de het woonperceel Maastrichterstraat 181. De achtergrens van het perceel wordt dan gelijk getrokken met de achterste perceelsgrens van de oostelijk gelegen percelen aan de Maastrichterstraat. Het college heeft besloten geen bezwaren te hebben tegen een dergelijke grenscorrectie. De gemeente is verder niet betrokken bij de transactie aangezien dit dus een volledig privaatrechtelijke aangelegenheid betreft tussen AM Wonen en de eigenaar van het perceel Maastrichterstraat 181. Wij hebben dan ook verder niet geïnformeerd naar voorwaarden en prijs m.b.t. deze transactie. Wij laten dat over aan beide betrokken partijen. Wij hebben wel regels gesteld m.b.t. de bouwmogelijkheden op dit stukje grond, e.e.a. om te voorkomen dat het gedeelte grond volledig kan worden dichtgebouwd. In artikel 3.2.4 onder g van de planregels is derhalve bepaald dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ (het betreffende stukje grond) bijbehorende bouwwerken (dus alleen bijgebouwen) zijn toegestaan met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het aanduidingsvlak (het volledige stukje grond). Het oprichten van een nieuwe woning is ter plaatse dan ook onmogelijk gemaakt!
- Op 26 januari 2015 zijn de resultaten van het verkennende bodemonderzoek in een onderzoeksrapport vervat. Dit onderzoeksrapport is ambtelijk beoordeeld en toen is in eerste instantie geconcludeerd dat er een maaiveldinspectie inzake asbest moest worden uitgevoerd. Vervolgens is gebleken dat de locatie in 2004 is gesaneerd en dat het aspect asbest in 2004 in zijn geheel is beoordeeld. Aangezien er tijdens de uitgevoerde veldwerkzaamheden in het kader van het bodemonderzoek 2015 geen afwijkende zaken zijn waargenomen, mag worden geconcludeerd dat het uitgevoerde onderzoek afdoende is en dat een maaiveldinspectie conform VBK 2018 niet (meer) noodzakelijk wordt geacht. Dit zal in het ontwerp-bestemmingsplan ook zo worden opgenomen.
- Er is op 14 januari 2004 een exploitatieovereenkomst gesloten tussen gemeente en AM Wonen B.V. Deze overeenkomst vormt tevens de basis voor onderhavig bestemmingsplan en kan ook aan de inspreker ter beschikking worden gesteld. Aangezien in deze overeenkomst nog uitgegaan wordt van woonbebouwing op beide braakliggende kavels is een allonge (aanpassing) op die overeenkomst in de maak. In de allonge wordt het onderhavige nieuwbouwplan opgenomen en nog enkele bepalingen inzake de verdere uitvoering van dit plan. De allonge zal bij gereed komen daarvan op korte termijn

aan het college worden voorgelegd en kan daarna (grotendeels) openbaar worden gemaakt. Nu vóór de vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar en het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (artikel 6.12 lid 1 jo 6.12 lid 2, aanhef en onder a Wet ruimtelijke ordening). De economische uitvoerbaarheid is ons inziens hiermee dan ook in voldoende mate geborgd.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat gedurende de inspraakprocedure slechts 1 inspraakreactie is ingebracht. Op 9 april 2015 heeft bovendien een bewonersavond plaatsgevonden die druk bezocht is en gedurende die avond is ook niet gebleken van bezwaren tegen de voorgenomen woningbouw. Omwonenden waren over het algemeen zelfs positief aangezien het plan nu ook in civieltechnische zin kan worden afgerond en er een adequate groenvoorziening op de noordelijke kavel met medewerking van en in overleg met omwonenden wordt gerealiseerd. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende draagvlak met betrekking tot deze planvorming is bij de omwonenden.

- In artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

Het verkennend bodemonderzoek is, zoals eerder vermeld, opgesteld op 26 januari 2015. Dit onderzoek is opgesteld conform de onderzoeksstrategie NEN-5740.

Bij het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is het gebruikelijk om na te gaan welke bodemonderzoeken reeds hebben plaatsgevonden. Bij dat zogenaamde bureauonderzoek is geconstateerd dat er geen gegevens bekend zijn met betrekking tot bodembedreigende activiteiten, dat er geen meldingen bekend zijn van actuele calamiteiten op de onderzoekslocatie en dat de onderzoekslocatie niet valt binnen de invloedssfeer van bodemverontreiniging in de omgeving. Geconstateerd is verder dat er een uitgevoerde bodemsanering is gerapporteerd (rapport van 23 september 2004) en dat de eerder aangetroffen bodemverontreiniging volledig is gesaneerd. Niet de laatstgenoemde rapportage, maar het verkennende bodemonderzoek van 26 januari 2015 vormt de grondslag (op het onderdeel bodem) van het onderhavige bestemmingsplan en voldoet dus aan de wettelijk vastgestelde houdbaarheid van twee jaar.

- AM Wonen heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 4 woningen op de oostelijk gelegen kavel. Dit plan is door AM Wonen verder uitgewerkt en uiteindelijk door de gemeente voor akkoord bevonden. Er is verder niet gekeken woningbouw op de noordelijk gelegen kavel in plaats van op de oostelijk gelegen kavel.

Het is ons ook om het even waar de woningbouw terecht zou moeten komen. In beide gevallen hebben omwonenden (waaronder de inspreker zelf) immers zicht op de betreffende nieuwbouwwoningen. Beide kavels zijn qua ruimte geschikt voor woningbouw, maar door de eigenaar is nu eenmaal het verzoek ingediend voor woningbouw op de oostelijk gelegen kavel en daar zijn ons inziens geen bezwaren voor te vinden die een heroverweging van de besluitvorming

met zich zou moeten brengen. Voor ons is belangrijk dat het project nu eens volledig wordt afgerond zonder dat dit een enorme toename van woningen met zich brengt. Het onderhavige bouwplan voldoet ons inziens aan die randvoorwaarden.

Waardevermindering woning

De inspreker stelt dat het vrije uitzicht zal verdwijnen en dit zal gevolgen hebben voor de waarde van zijn woning.

Reactie gemeente

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk wordt staat het omwonenden vrij om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Na ontvangst van het drempelbedrag ad € 300,= wordt het verzoek voorgelegd aan een onafhankelijke planschadeadviseur en deze zal een beoordeling omtrent het verzoek afgeven.

Wij merken hier reeds op dat oorspronkelijk volledige woonbebouwing op beide kavels was voorzien en dat de inspreker mogelijk actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Het feit dat de locatie later – toen de inspreker reeds woonachtig was ter plaatse – een groenbestemming heeft gekregen doet daar niet aan af. Wij gaan er dan ook vanuit dat in dit geval geen sprake zal zijn van een voor vergoeding in aanmerking komende planschade, maar het is te zijner tijd aan een onafhankelijke taxateur om daar een oordeel over te vormen.

In ieder geval wordt in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van deze planvorming eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade verhaald op de ontwikkelaar.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Bovendien volgen ook uit het vooroverleg met instanties geen onoplosbare knelpunten met betrekking tot deze planvorming.

Wij concluderen dan ook dat het bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht met inachtneming van de in deze nota voorgestelde aanpassingen.