Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlen-West

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlen-West" heeft met ingang van 12 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn binnen de termijn 3 zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Zienswijzen

Reclamant 1

Reclamant geeft het volgende aan.
Zij wenst dat de (rechtstreekse) extra bouwtitel op het kavel kadastraal bekend Gemeente Heerlen, Sectie E, nummer 5713, behouden blijft. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het benutten van de bouwtitel afhankelijk gemaakt van een drietal voorwaarden:
- een plan dient te voldoen aan de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Beleidsregel Ruim Baan;
- binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient een ontvankelijke aanvraag te zijn ingediend;
- de aanvraag dient vergezeld te gaan van een verzoek om de woning aan de regionale woningvoorraad toe te voegen.

Volgens de beantwoording van de inspraakreactie heeft de gemeente bij de actualisering van het bestemmingsplan aangesloten bij de gedachte van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim Baan". Reclamant merkt ter zake het volgende op:

> *"Heerlen heeft namelijk ook als ambitie om de woonkwaliteit in de suburbane (ruim opgezette) woonwijken verder te verbeteren, onder meer door bestaand (leegstaand) vastgoed of braakliggende plekken te benutten voor nieuwe woonfuncties.*
> *Daarbij wordt nadrukkelijk gestreefd naar een goede kwaliteit voor iedere toe te voegen woning. Maar dit vereist wel een grote zorgvuldigheid, omdat suburbane wijken vaak al een hoge woningdichtheid (aantal woningen per hectare) hebben. Verdere verdichting kan onbedoeld zo maar leiden tot een slechtere woonkwaliteit en dus een verminderde leefbaarheid. Plannen op binnenterreinen of achtererven zijn hier typische voorbeelden van. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen is hier toch kans op een goed woningbouwplan, bijvoorbeeld wanneer het achtererf grenst aan een andere straat. Dit is van geval tot geval apart te beoordelen."*

Voor reclamant is evident dat de voorgaande passage niet van toepassing op haar bouwkavel aan de Valkenburgerweg 81 is. Het betreft immers een bouwtitel die er altijd al heeft gelegen en het betreft dus geen toevoeging van een bouwtitel. Met het daadwerkelijk bebouwen van het bouwkavel is dan ook juist sprake van de voltooiing van de woonbebouwing aan de Valkenburgerweg. Daarmee wordt een ruimte opgevuld, waardoor de woningbouw aan de Valkenburgerweg ook een meer sluitend/compleet geheel wordt.
Volgens reclamant bestaat er zodoende voor de gemeente alle aanleiding om de planologische aanvaardbaarheid van die (rechtstreekse) extra bouwtitel gewoon te bestendigen. Het is onterecht dat dit in het ontwerp bestemmingsplan afhankelijk wordt van een onzekere toekomstige gebeurtenis en/of beoordeling, zoals in de planregel 20.6.1 aan de orde is.

Zoals reclamant al in de inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan aangaf, staat in deze zaak een groot financieel belang op het spel. Vanwege de bouwtitel op perceel 5713 bestaat de zekerheid dat reclamant, als alleenstaande, in de toekomst aan de Valkenburgerweg 81 kan blijven wonen. Met de eventuele verkoop van perceel 5713, uiteraard met bouwtitel, is verzekerd dat zij de kosten kan blijven dekken als het gaat om het kunnen blijven bewonen van de woning aan de Valkenburgerweg 81.

Reclamant verzoekt deze zienswijze gegrond te verklaren en het plan zodanig aan te passen dat de rechtstreekse bouwtitel op het perceel 5713 voor onbepaalde tijd behouden blijft.

Reactie gemeente
Voordat hierna nog kort op enkele onderdelen van de ingediende zienswijze in zal worden gegaan, zal in zijn algemeenheid op het verzoek een bouwtitel voor de volledige planperiode (circa 10 jaar) toe te kennen, worden gereageerd.

Bij het opstellen van de regeling zoals deze uiteindelijk in het ontwerp bestemmingsplan is geland, hebben de belangen (waaronder de financiële aspecten) van de eigenaren van percelen met een solitaire bouwtitel een belangrijke – zo niet doorslaggevende – rol gespeeld. De in het inspraakverslag opgenomen reactie en overwegingen dienen hier als ingelast en herhaald te worden beschouwd (zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota).

De regeling die onder andere naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, past onzes inziens weliswaar in de geest van de op regionaal en provinciaal niveau gemaakte afspraken over het beheer van de woningvoorraad, maar formeel gezien, kunnen daar wel degelijk kanttekeningen bij worden geplaatst. De reden daarvoor hangt samen met het feit dat op grond van formele regelingen (in casu de Omgevingsverordening Limburg) en het daarop gebaseerde beleid (zoals de Structuurvisie Wonen-Zuid-Limburg en het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan") de daarin vastgelegde regels en werkwijze nog steeds voorschrijven dat onbenutte solitaire bouwtitels geschrapt dienen te worden.

Zoals waarschijnlijk ook al uit de reactie van het college zoals deze in het inspraakverslag opgenomen is, kan worden opgemaakt, is met de - voorliggende - regeling en het toekennen van tijdelijke bouwmogelijkheden de rek er vanuit juridisch-planologisch oogpunt gezien ook echt uit en kan geen medewerking worden verleend aan het toekennen van permanente bouwtitel.

Reclamant geeft ter ondersteuning van haar verzoek aan dat met het daadwerkelijk bebouwen van het bouwkavel juist sprake van de voltooiing van de woonbebouwing aan de Valkenburgerweg. De mogelijkheid die bebouwing te realiseren zal ook nog geruime tijd bestaan, mocht reclamant echter binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geen gebruik van deze mogelijkheid maken, ontstaat wat ons betreft ruimtelijk gezien geen ongewenste situatie. Het onbebouwde perceel kan dan nog steeds worden ingezet ten behoeve van de versterking van het woonmilieu. Het ruim opgezet woonmilieu, waarvan het perceel van reclamant deel uitmaakt, behoeft - juist vanwege de gewenste ruime verkavelingsopzet en lage bebouwingsdichtheid - geen toevoegingen van woningen.

Tot slot wordt door ons niet betwijfeld dat met het na vijf jaar (na de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan) verliezen van de bouwtitel een groot financieel belang gemoeid is. Gelet op hetgeen hiervoor met betrekking tot de termijn van vijf jaar en de onmogelijkheid deze nog verder op te rekken door ons is aangegeven, wordt reclamant dan ook dringend geadviseerd deze termijn niet ongebruikt voorbij te laten gaan.

Gelet op het voorgaande wordt geen medewerking verleend aan het verzoek van reclamant om de bouwtitel voor onbepaalde tijd terug te brengen.

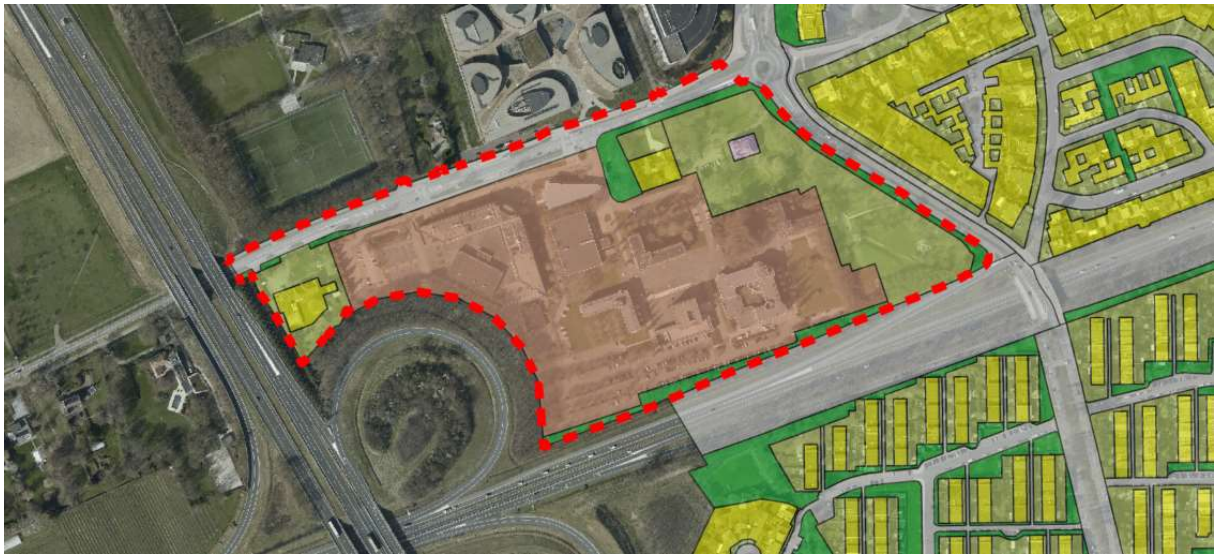
Resumé
Zienswijzen ongegrond.

Reclamant 2
Reclamant is eigenaar van het pand Valkenburgerweg 167 (Villa Zomerweelde) en is van mening dat een tweetal zaken in het ontwerp bestemmingsplan aandacht behoeft.

1. Reclamant geeft aan dat de bestemming van het pand aan de Valkenburgerweg 167 in het ontwerp bestemmingsplan "Kantoor" is. Het pand is oorspronkelijk in gebruik geweest als woonhuis. Reclamant verzoekt naast de bestemming "Kantoor" de bestemming "Wonen" aan het pand toe te kennen.

2. Reclamant geeft aan dat de lijnen van het opgenomen bouwvlak zijn aangepast ten aanzien van het nog vigerende bestemmingsplan. Verzocht wordt om het bouwvlak van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het bouwvlak zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Reactie gemeente
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heerlen-West' wordt de begrenzing van het plangebied, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dit ter inzage gelegen heeft, aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat het eigendom van reclamant buiten het plangebied valt.
Deze herbegrenzing ziet op de strook tussen de tussen de rotonde J.F. Kennedylaan, de Welterlaan/A79, de - afrit van de - A76 en de Valkenburgerweg, zoals op de onderstaande afbeelding middels een rode stippellijn weergegeven.



Hierna wordt kort op de aanleiding voor deze aanpassing ingegaan. Voor de goede orde, deze is uitdrukkelijk niet gelegen in de door reclamant ingediende zienswijzen.

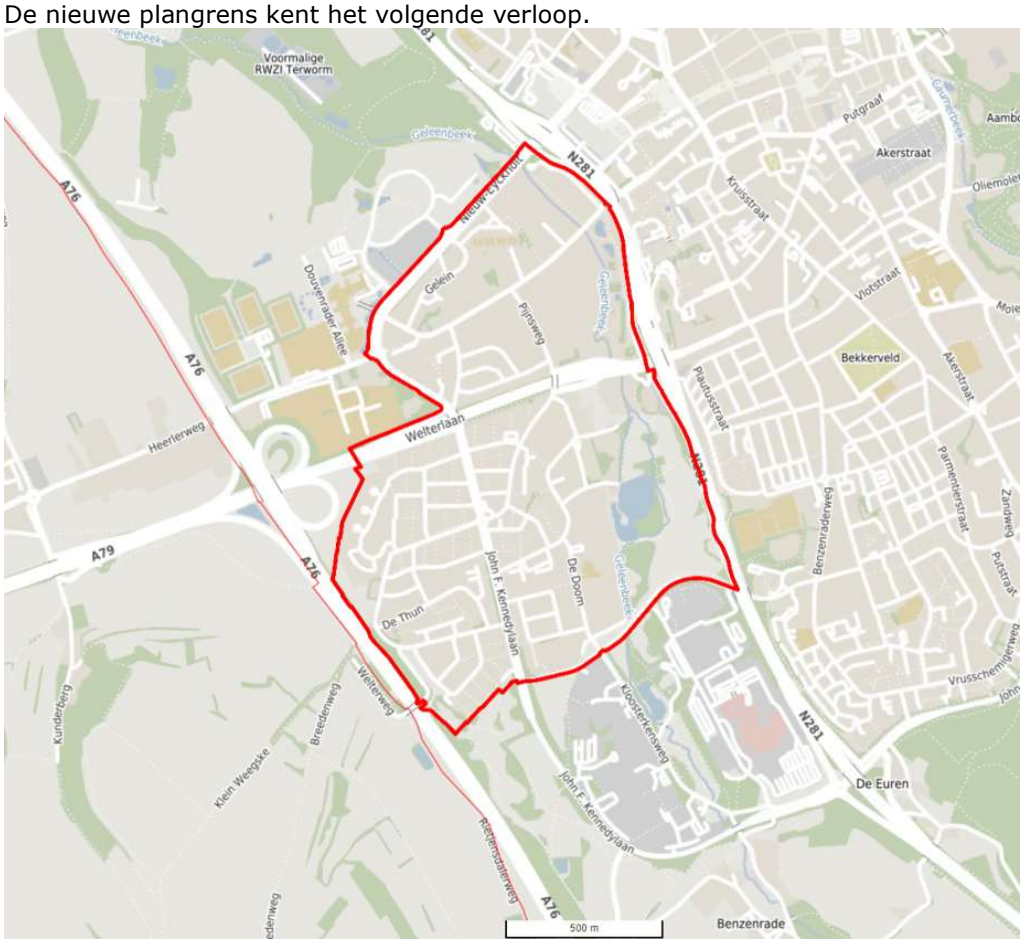
Een belangrijk uitgangspunt bij de start van de actualisering van het bestemmingsplan 'Heerlen-West' – zoals bij alle reguliere actualiserende bestemmingsplannen – was het overnemen en vastleggen van de legale bestaande toestand. Deze wordt in beginsel afgeleid uit de regeling zoals in het vigerende bestemmingsplan opgenomen is of op grond van een verleende omgevingsvergunning is toegestaan.
Het overgrote deel van het plangebied zoals dat opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan kenmerkt zich door de afwezigheid van dynamiek in de vorm van nieuwe grootschalige ontwikkelingen (in afwijking van het bestemmingsplan). Wanneer er wel ontwikkelingen zijn, hebben deze slechts een geringe impact en kunnen de effecten van de voorgenomen ontwikkeling relatief eenvoudig in beeld worden gebracht, waardoor deze – indien tijdig bekend - in de regel in het actualiseringstraject kunnen worden meegenomen.

Nadat het ontwerp bestemmingsplan 'Heerlen-West' reeds ter inzage was gelegd, zijn de plannen om de Open Universiteit naar het centrum te verplaatsen in een stroomversnelling geraakt. Tevens is duidelijk geworden dat het Sintermeertencollege in de huidige opzet kampt met een ruimtetekort. Wanneer de Open Universiteit naar het centrum vertrekt resulteert dit in een ontwikkelvraagstuk voor de huidige achter te laten locatie. Dit ontwikkelvraagstuk is op dit moment niet duidelijk en daarmee ook onvoldoende concreet om vorm te kunnen geven middels onderhavig bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor het ruimtevraagstuk van het Sintermeertencollege. In dat geval is het beter geen (tussentijdse) bestemming voor de terreinen vast te leggen binnen het actualiserende bestemmingsplan 'Heerlen-West' om daarmee alle ruimte te bieden aan (samenhangende) ideevorming rondom de ontwikkeling van de terreinen. Gezien de ingeklemde ligging van de terreinen is het daarnaast wenselijk de aangrenzende/aanpalende terreinen aan noordwest- en noordoostzijde tevens onderdeel te laten zijn van een toekomstig bestemmingsplan voor deze locatie.
Dit resulteert op termijn in een meer logische planologisch juridische begrenzing van het gebied waarbinnen alle verschillende bestemmingen en functies optimaal op elkaar kunnen en moeten worden afgestemd ter bescherming van alle belangen en ten einde alle mogelijkheden die het gebied optimaal te kunnen benutten. Middels deze werkwijze worden geen belangen geschaad, niet in de laatste plaats omdat in het ontwerpbestemmingsplan 'Heerlen-West', gezien de

actualiserende opbouw, een vrijwel gelijkluidende regeling voor het gebied was opgenomen als in het voorgaande bestemmingsplan.

Overigens resulteert het uitlichten uit het plangebied van het perceel van reclamant er wel in dat hiermee indirect tegemoet wordt gekomen aan zienswijze 2, het behoud van het bouwvlak conform het vigerende bestemmingsplan.

De nieuwe plangrens kent het volgende verloop.



Resumé
Vanwege de noodzakelijke herbegrenzing, het eigendom van reclamant valt hierdoor buiten het plangebied, wordt niet aan de behandeling van de zienswijzen van reclamant toegekomen.

Reclamant 3
Reclamant geeft aan bij schrijven van 8 augustus 2021 een inspraakreactie ingediend te hebben. De kern van de reactie was het verzoek om gelet op de leeftijd gelijkvloers uit te breiden c.q. bij te bouwen aan de bestaande woning.

Het uitgangspunt bij deze zienswijze is dat reclamant zich niet kan vinden in het ontwerp bestemmingsplan en de afwijzing van de inspraakreactie voor zover deze betrekking hebben op de bestemming van de percelen Sectie E, nr's 5980 en 5715 gelegen aan de Valkenburgerweg 113 in Heerlen.

Reclamant geeft aan het ten dele om de hierna opgesomde redenen niet eens te zijn met de gemeentelijke reactie op zijn verzoek.

1. Ten aanzien van de bestemming tuin en erf
Dat het perceel (Sectie E, nr. 5715) waarop de aanbouw beoogd is in het bestemmingsplan 'Heerlen-West' uit 2007 een tuin- en erfbestemming heeft klopt.
Reclamant geeft aan dat dit feitelijk niet klopt, omdat thans in ieder geval al een deel van de

bestaande woning, namelijk de aanbouw, op dit perceel gelegen is en dus het perceel in ieder geval voor een deel de "enkelbestemming" wonen heeft. Het perceel heeft ook als bestemming "vrijstaande bebouwing", wat ook logisch is gelet op de beschreven feitelijkheid.

2. Reclamant meldt dat de gemeente met de tekst

> "*De bebouwing langs de Valkenburgerweg wordt gekenmerkt door overwegend geschakelde en (half-)vrijstaande woningen op ruime kavels en de bestaande woning past op dit moment goed in het straat- en bebouwingsbeeld.*"

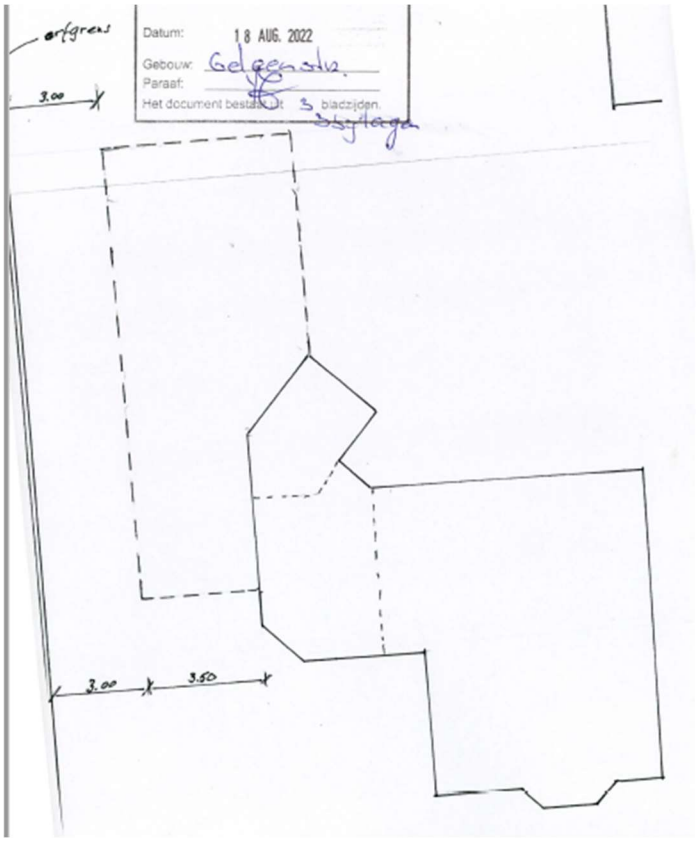
aangeeft dat de bestaande woning die op twee percelen (nr's 5980 en 5715) gelegen is, past binnen de kenmerken van de (half)vrijstaande woningen aan de Valkenburgerweg en daarmee binnen het geldende straat- bebouwingsbeleid.

Reclamant is van mening dat de eigenlijke vraag is of de beoogde uitbreiding op het perceel 5715 afbreuk kan doen aan:
I het kenmerk van overwegend (half-)vrijstaande woningen op ruime kavels en/of
II het huidige straat- en bebouwingsbeeld.

Ad I)
De woning blijft vrijstaand en de kavel wordt niet verkleind. Van afbreuk van de kenmerken is dan geen sprake.

Ad II)
Het huidige straat- en bebouwingbeeld blijft intact. Weliswaar betreft de Aanbouw een verbreding van de bestaande uitbreiding met ca. 3,5 meter, maar deze verbreding loopt niet parallel met het begin van de bestaande uitbouw maar ligt ca. 4 meter schuin naar achter. Daarnaast is de huidige uitbouw vanaf de straatzijde weinig zichtbaar en dit zal temeer gelden voor de beoogde aanbouw.

Reclamant heeft de volgende tekeningen bijgevoegd.



de beoogde plaats en afmetingen van de Aanbouw,



Foto's genomen vanaf de straatzijde Valkenburgerweg 113

Reclamant geeft aan dat hieruit blijkt dat van afbreuk van het huidige straat- en bebouwingsbeleid met de beoogde aanbouw geen sprake zal zijn.

Naar aanleiding van de volgende tekst van de gemeente dat:

> *"De kavelbreedte van het perceel nr. 5715 bedraagt ongeveer 10 meter. Bij het toepassen van de standaardregeling dient rekening te worden houdend met 2 x 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en kan een bouwvlak (dus) slechts 4 meter breed worden en een woning van een dergelijke breedte past niet binnen het gewenst bebouwingsbeleid."*

merkt reclamant op dat:

a. gelet op het feit dat thans op perceel 5715 al een deel van de bebouwing rust, is het logisch om uit te gaan van de bestaande afstand tussen einde bebouwing en begin perceel van de buren. Dit is overigens 6,5 meter.

b. het is de intentie om de *(nieuwe)* aanbouw naast en in het verlengde van de thans aanwezige bebouwing op perceel nr. 5715 aan te brengen. De hiervoor bedoelde kenmerkende bebouwing van de Valkenburgerweg, inclusief de kavelbreedte en verplichte minimale afstand
tot de buren, wordt gehandhaafd. Reclamant ziet dan ook geen reden waarom dit strijdig zou zijn met het "gewenste bebouwingsbeleid".

c. perceel nr. 5715 grenst aan ons eigen perceel nr. 5980 dus is het aanhouden van de 3 metergrens aan die zijde niet logisch.

3. Naar aanleiding van de reactie van de gemeente dat:

> *"Het toevoegen van een woning tussen huisnummers 113 en 105 zou afbreuk doen aan dit ruim opgezette woonmilieu."*

geeft reclamant aan dat er geen sprake is van het toevoegen van een woning, maar enkel van het realiseren van een aanbouw aan de zij- en achterzijde. De aanbouw is vanaf de straatzijde weinig zichtbaar. Reclamant vindt dat de aanbouw dan ook perfect past in het hiervoor aangehaalde en omschreven straat- en bebouwingsbeeld en het woonmilieu.

In reactie op het antwoord van de gemeente dat

> *"Het is stedenbouwkundig onwenselijk om het regionaal en provinciaal woonbeleid toe te passen op dit verzoek tot het toevoegen van een woning."*

geeft reclamant aan dat zijn voornemen niet op het toevoegen van een woning ziet, maar slechts om een kleine senioren aanbouw gaat, gericht op het leeftijdsbestendig maken van de huidige woning, waarbij de eerder door de gemeente vergunde aanbouw betrokken wordt.
Tevens vraagt reclamant zich af waarom de aanbouw stedenbouwkundig onwenselijk is.
Reclamant geeft aan dat "onwenselijk" bestuursrechtelijk een groot woord is, dat gelet op de beperkte omvang van de aanbouw en in het licht van al mijn opmerkingen hierboven een stevige gemeentelijke onderbouwing behoeft. Verzocht wordt deze te ontvangen.

Reclamant merkt op dat hij, naast de bovenstaande opmerkingen, aan het bestemmingsplan ook nog de volgende juridische argumenten ontleent.

- De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen en tuinen.
  Zowel perceel 5980 als perceel 5715 hebben als enkelbestemming "wonen". Ten behoeve van deze woonbestemming zijn toegelaten: woningen, aanbouwen, erkers en bijgebouwen.
  Op grond hiervan concludeert reclamant dat de beoogde aanbouw toegelaten is en de maximale bebouwingsoppervlakte niet wordt overschreden.

- Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven dat binnen het bouwvlak uitsluitend een vrijstaande, grondgebonden woning is toegestaan. Deze situatie blijft zo.

- De beoogde aanbouw voldoet aan de volgende eisen. De aanbouw is ten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn gesitueerd, de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, het vrijstaande karakter van de woning wordt niet aangetast en voor de oppervlakte wordt het bepaalde met betrekking tot de maximale bebouwing van het bouwperceel in acht genomen.

- Tevens wordt aan de nadere eisen van de gemeente met betrekking tot de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden voldaan.

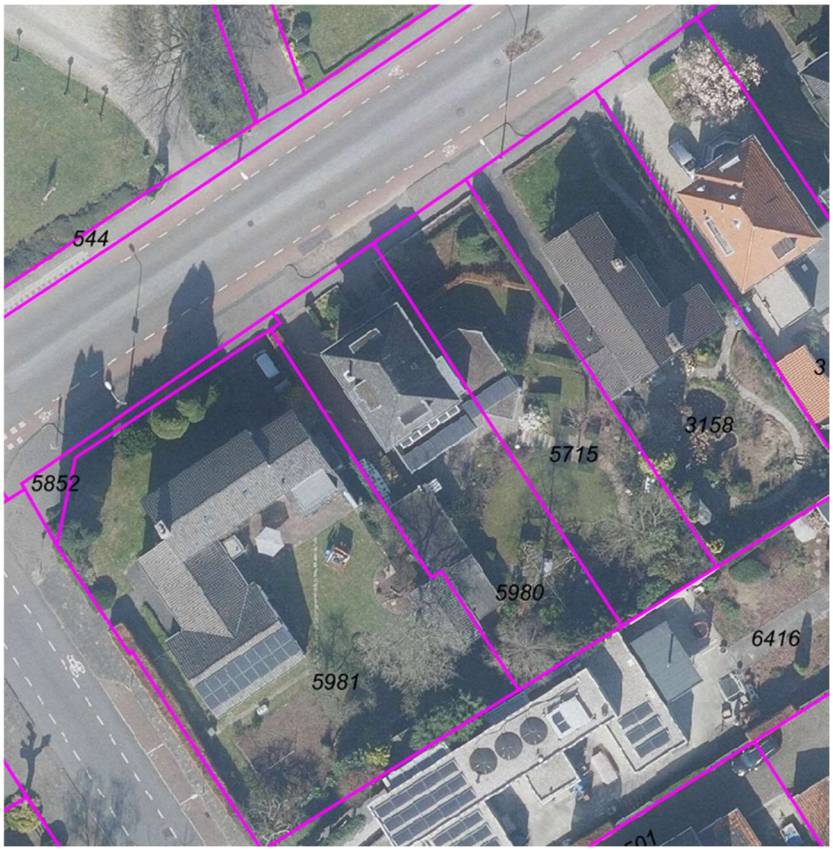
Reclamant verzoekt de raad op grond van het voorgaande de zienswijze te honoreren. Hij ziet werkelijk geen enkele reden waarom het aanbrengen van de beoogde aanbouw bestemmingsplan technisch bezwaarlijk zou zijn. Het ligt in het verlengde van de huidige situatie die rechtens is, die tegemoet komt aan alle gemeentelijke eisen en wensen, modern leeftijdsmanagement ondersteunt en de Valkenburgerweg nog mooier maakt dan deze al is.
Tot slot wordt door reclamant gewezen op de algemene regel dat bij het vergunnen van woningen een bepaalde gebruiksvorm en samenhang met de omgeving wordt beoogd. Het vergunnen van de aanbouw zal de samenhang van het ontwerp bestemmingsplan 'Heerlen-West' op geen enkele wijze verstoren.

Reactie gemeente
Voordat hierna in wordt gegaan op hetgeen reclamant aangeeft is het van belang het volgende aan de orde te stellen. In de eerder ingediende inspraakreactie verzocht reclamant - althans zo is het door het college uitgelegd - om voor het perceel Sectie E, nummer 5715 een afzonderlijk bouwvlak voor de bouw van een zelfstandige seniorenwoning toe te kennen en zo doende weer - in enigerlei vorm - de bouwbestemming toe te kennen die er tot 2007 op lag.
In de nu voorliggende zienswijze geeft reclamant aan geen nieuwe zelfstandige woning, maar een aanbouw - ten behoeve van het levensloopbestendig maken van de bestaande woning - te willen realiseren. Zonder vooruit te willen lopen op de behandeling van de afzonderlijke door reclamant aangedragen gronden kan wel al worden opgemerkt dat het in de zienswijze geformuleerde verzoek op enkele – cruciale – onderdelen om een andere afweging vraagt.

Ad 1
Hetgeen reclamant aangeeft heeft slechts in zeer ondergeschikte mate een rol gespeeld bij de toekenning van de woonbestemming aan beide percelen. Het momenteel vigerende bestemmingsplan Heerlen-West is in 2007 vastgesteld. Destijds werd van een van de huidige systematiek afwijkende plansystematiek gebruik gemaakt.
Bij actualiserende bestemmingsplannen werd destijds aan de woning - het hoofdgebouw inclusief de daarmee verbonden direct aansluitende aanbouw – (bijvoorbeeld ten behoeve van een keuken of een uitbreiding van de woonkamer) een woonbestemming met een bouwvlak toegekend. Het

direct aangrenzende terrein kreeg in de regel - aan de voorzijde - de bestemming Tuin en – voor het resterende terrein – een Erf bestemming.
Voor de percelen van reclamant ziet de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Heerlen-West" uit 2007 als volgt uit.





Hieruit kan worden afgeleid dat de aanbouw binnen de erfbestemming van het bestemmingsplan Heerlen-West uit 2007 gelegen is. De aanbouw dient als bijgebouw aangemerkt te worden. Binnen de erfbestemming zijn bijgebouwen – ten behoeve van de woonbestemming – toegestaan.

In 2008 is in verband met de herziening van de Wet ruimtelijke ordening en de invoering van de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) de erfbestemming verdwenen (niet meer toegepast) en in de woonbestemming opgegaan.

Op 12 november 2013, heeft onze gemeenteraad het 'Handboek ruimtelijke plannen Gemeente Heerlen' en de 'notitie flexibel bestemmen' vastgesteld, waarin het meest recente ruimtelijk beleid met betrekking tot de inrichting van een bouwperceel (voor woningen) is opgenomen. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan Heerlen-West en de regeling voor de percelen van reclamant is dit ruimtelijke beleid ook gehanteerd.

Ad 2 en 3
Zoals hiervoor reeds aangegeven, verzoekt reclamant niet - meer - om het toevoegen van een zelfstandige woning, maar is de wens een aanbouw te realiseren. De door reclamant aangeleverde schets is zo goed mogelijk ingemeten en op het kavel ingepast. Wij hebben de oppervlakte van de aanbouw op circa 67 m² geschat. Een en ander zoals op de onderstaande afbeelding wordt weergegeven.



Voordat wij aan een specifieke en afzonderlijke stedenbouwkundige afweging toekomen, is eerst bekeken in hoeverre de nu gevraagde aanbouw past binnen de – standaard - bouwregels van de bestemming Wonen zoals deze zijn afgeleid uit de sinds 2008 gehanteerde 'notitie flexibel bestemmen' en zoals deze ook in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Heerlen-West' zijn opgenomen.
Het betreft de volgende relevante bepalingen.

19.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

19.2.1 Bebouwingsoppervlakte

a. Maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal bebouwbare oppervlakte
kleiner dan 750 m²	200 m²
750 m² tot en met 1.000 m²	250 m²
groter dan 1.000 m²	300 m²

tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' een afwijkende oppervlakte is opgenomen;

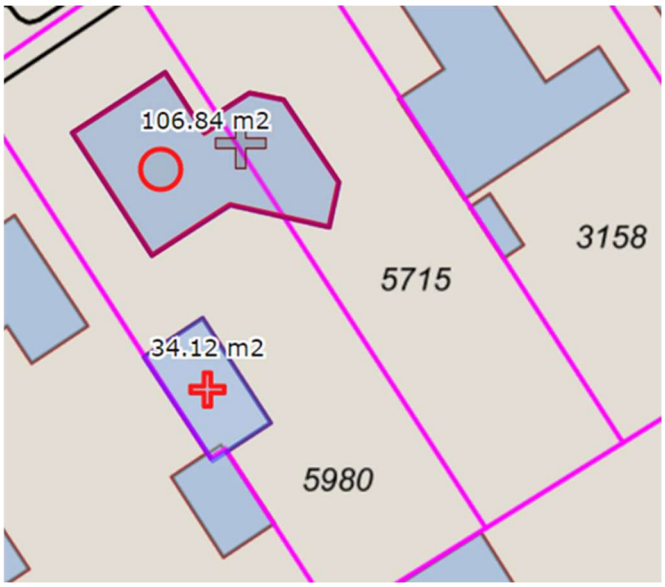
19.2.3 Aanbouwen

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

a. aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. het halfvrijstaande dan wel het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
e. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 19.2.1 in acht te worden genomen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

De oppervlakte van het bouwperceel (in dit geval worden beide kadastrale percelen daaronder begrepen) van reclamant bedraagt 895 m² (Sectie E nr 5980: 479 m² en nr. 5715: 416 m²). Op grond van artikellid 20.2.1 onder a mag op percelen met een oppervlakte tussen 750 m² en 1000 m² maximaal 250 m² bebouwing worden gerealiseerd.

In de bestaande toestand is circa 142 m² (Bron: Basisregistratie Grootschalige Topografie) van het bouwperceel bebouwd.



Op grond van de in het voorliggende bestemmingsplan in artikellid 20.2.1 opgenomen regeling kan reclamant – met inachtneming van de overige bouwregels - nog meer dan 100 m² aan bebouwing (aan- of bijgebouwen) realiseren. De voorgenomen aanbouw met een oppervlakte van bij benadering 67 m² past derhalve ruimschoots binnen de nog beschikbare ruimte.

Hierna zal voor de volledigheid – en vanwege de te betrachten zorgvuldigheid – nog kort op de relevante overige – stedenbouwkundige – aspecten worden ingegaan. Voor het uitbreiden van een

bestaande woning dienen de bouwregels die gelden voor het bouwen van aanbouwen in acht genomen te worden (zie het hiervoor opgenomen artikel 20.2.3):

a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;
De door reclamant geschetste nieuwe aanbouw ligt nog achter de bestaande aanbouw en deze ligt al meer dan 3 meter achter de voorgevellijn en vormt daarmee geen beletsel.

b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
De door reclamant geschetste nieuwe aanbouw sluit aan op de reeds aanwezige aanbouw met een bouwhoogte die lager is dan de norm.

c. bouwhoogte, maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
Uit de door reclamant geschetste nieuwe aanbouw (voorgevelaanzichten) is onze aanname dat een plat dak wordt gerealiseerd conform de bestaande aanbouw. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan

Resumé
De mededeling van reclamant dat hij in tegenstelling tot het in de inspraakreactie geformuleerde verzoek, geen zelfstandige – vrijstaande – woning, maar uitsluitend een aanbouw, wil realiseren, heeft tot gevolg dat er een andere afweging volgt. Deze afweging en de uitkomst daarvan zijn hiervoor uitgebreid uiteengezet.
Het volkshuisvestingsbeleid in zoverre het ziet op het toevoegen van woningen is in dit geval in zijn geheel niet aan de orde.
Wel van toepassing is hiervoor reeds aangehaalde "Notitie flexibel bestemmen". Zo zijn binnen de woonbestemming, wanneer een woning aanwezig is, standaard aan- en bijgebouwen toegelaten, waarbij de maximaal te bebouwen oppervlakte (de woning inclusief aan- en bijgebouwen) daarbij wel gereguleerd wordt.

De zienswijze is deels gegrond, het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de voorgenomen aanbouw van circa 67 m² te realiseren.

De verbeelding en de regels hoeven hiertoe ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Bijlage 1 Inspraakreactie Valkenburgerweg 81

Inspreker 12 Valkenburgerweg 81, 6419 AP Heerlen.
Inspreker is het niet eens met de voorgenomen bestemmingswijziging, in het bijzonder voor het perceel Gemeente Heerlen, Sectie E, nummer 5713, zoals vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan "Heerlen-West".

Het kennelijke voornemen van de gemeente om de bouwtitel voor dat perceel te laten vervallen heeft grote en onaanvaardbare consequenties. De economische waarde van het perceel zal aanzienlijk dalen. In 1985 is deze kavel als bouwkavel gekocht, met de intentie om daarop in de toekomst ooit een woning te bouwen.

In 2018 is de echtgenoot van inspreker overleden en is inspreker alleen achter gebleven in de woning aan de Valkenburgerweg. De in gebruik zijnde kavels, Sectie E, nummers 5109 en 5713, zijn niet alleen bestemd voor het woongenot, maar ook als oudedagsvoorziening. Mocht er ooit geld nodig zijn om in het levensonderhoud te kunnen blijven voorzien in het huis Valkenburgerweg 81, zou het kavel Sectie E, nummer 5713 kunnen en wellicht ook moeten worden verkocht. Wanneer de bouwtitel in overeenstemming met het voorontwerp bestemmingsplan zou vervallen, lijdt inspreker grote financiële schade. De waarde van de bouwgrond is door een makelaar op € 200.000 geschat. Deze waarde zal drastisch dalen naar € 40.000 indien de bestemmingswijziging daadwerkelijk wordt doorgevoerd. Dit is een behoorlijke financiële aderlating.

Op dit moment is de noodzaak tot verkoop er voor inspreker nog niet, het is echter niet ondenkbaar, om alle kosten te kunnen dekken, dat in de toekomst toch tot verkoop over zal moeten worden gegaan.

Inspreker constateert dat het perceel Sectie E, nummer 5713 het enige perceel aan de Valkenburgerweg is, waarop in het bestemmingsplan niet meer gebouwd zou mogen worden. Dat zou onlogisch zijn en inspreker bepleit dan ook af te zien van het afzien van de bestemmingswijziging.

Wanneer het plan desondanks ongewijzigd wordt doorgevoerd, maakt inspreker aanspraak op een financiële compensatie van een verlies van circa € 160.000.

De grote wens van inspreker is om aan de Valkenburgerweg 81 te kunnen blijven wonen, enerzijds vanwege de daar aanwezige geschiedenis, maar vooral ook vanwege het rustig woongenot. Mede vanwege de bouwtitel op perceel 5713 is er een financieel veilig gevoel voor de toekomst.

Reactie gemeente
Zoals inspreker aangeeft, is het weg bestemmen van onbenutte woningbouwtitels ingrijpend voor de eigenaar, in financieel opzicht maar mogelijkerwijs ook anderszins. Wij zijn ons daar terdege van bewust.

Echter, strikt formeel bezien, bestaat er voor ons college slechts een beperkte afwegingsruimte aangezien - vanwege afspraken en/of verplichtingen die met de Provincie Limburg en de regio Zuid-Limburg zijn aangegaan - onbenutte bouwtitels bij de actualisering van een bestemmingsplan moeten worden weg bestemd.

Hierna zal - vanwege de hiervoor aangehaalde afspraken en verplichtingen - op de werkwijze bij het actualiseren van bestemmingsplannen worden ingegaan.
Op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Heerlen het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" vastgesteld. De onderbouwing van de werkwijze - met betrekking tot het schrappen van solitaire bouwtitels - ziet er sindsdien als volgt uit.

- De Omgevingsverordening Limburg bepaalt dat:
  "Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg";
- In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gekozen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de

grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.
De structuurvisie bepaalt dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan de hiervoor omschreven opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt:
- afspraak II; de planvoorraad maximaal inperken door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteiten voor woningbouw;
- afspraak VI; Om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwplannen aan de vastgestelde programmering toe te voegen, dienen deze initiatieven te worden gecompenseerd. Conform beleidsafspraak VI gebeurt dit middels direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit niet mogelijk is gelden de volgende opties:
    - Financiële compensatie (max. 5 woningen) middels de financiële compensatieregeling waarvan de middelen in een sub-regionaal sloopfonds vloeien;
    - Gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit;
    - Het schrappen van harde plancapaciteit in de woningmarktprogrammering in de verhouding 1:4 of de verhouding 1:1 bij gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht.
- Met de inwerkingtreding van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" (hierna: "Beleidsregel Ruim baan") wordt het hiervoor omschreven principe van compensatie losgelaten wanneer er sprake is van een goed woningbouwplan.

het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" vormt daarmee enkel een aanvulling op beleidsafspraak VI voor goede woningbouwplannen en enkel in die zin dat voor dergelijk plannen (wat deze ook mogen zijn) geen compensatie meer is vereist. De overige beleidsafspraken (aanwijzingen) blijven onverkort van kracht. Dit betekent dat daarmee geen aanpassing van beleidsafspraak II is beoogd.

Er is sprake van een goed woningbouwplan zoals bedoeld in het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" indien aan de volgende drie criteria kan worden voldaan:
- Maatschappelijke meerwaarde;
- Planologisch aanvaardbaar;
- (sub)regionaal afgestemd: de (sub)regio bepaalt of een plan aan de subregionale programmering wordt toegevoegd dan wel op Zuid-Limburgse schaal zijn afgestemd.

Onderdeel van Ruim Baan is het 'use it or lose it' principe. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen 2 jaar na afstemming in de sub-regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de sub-regionale woningmarktprogrammering. Dit om de gewenste flexibiliteit in het systeem te brengen.

Aanleiding voor die beleidsregel zijn de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Ondanks de voorspelde krimp ontstaan er in bepaalde segmenten tekorten. De afgelopen jaren is – ten opzichte van de aanvangsperiode een tiental jaren geleden - sprake van een drastische afname van het maatschappelijke draagvlak voor het schrappen van solitaire bouwtitels.

De criteria voor 'goede woningbouwplannen' zijn opgenomen in de beleidsregel. Het gaat om plannen die een maatschappelijke meerwaarde hebben, planologisch aanvaardbaar zijn en plannen die regionaal zijn afgestemd. In deze fase van de procedure gaat het om het aantonen van de

maatschappelijke meerwaarde en het onderbouwen van de behoefte. De beleidsregel zegt daarover het volgende:

Een woningbouwplan is van maatschappelijke meerwaarde indien bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad

Tenslotte is als voorwaarde gesteld dat de toe te voegen woningen betaalbaar moeten zijn. Ze dienen te worden gerealiseerd in ofwel het sociale of middenhuursegment (max. € 763,-/mnd. resp. max. € 1000,-/mnd.), ofwel het koopsegment voor de doelgroep starters en/of senioren tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2022: € 355.000,-). NB: voor studio's (25 – 50 m2) maximale huurprijs afspreken van €440 zodat deze qua prijs geschikt/bereikbaar zijn voor jongeren tot 23 jaar.
Woningen die qua prijssegment niet passen binnen deze criteria, kunnen enkel worden toegevoegd met compensatie in de vorm van sloop, en als dat niet mogelijk is en mits er sprake is van niet meer dan 5 woningen, door financiële compensatie in het regionaal transformatiefonds. Voor appartementen bedraagt de bijdrage € 6250,- per appartement, voor grondgebonden woningen € 7900,- (tussenwoning) of € 8666,- (hoekwoning) per woning.

Gelet op het voorgaande is het ons inziens aangebracht en gerechtvaardigd om bij de actualisering van onder andere het voorliggende bestemmingsplan en bij het opstellen van een regeling voor het onbenutte bouwkavel van inspreker aan te sluiten bij de gedachte van het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan".

Heerlen heeft namelijk ook als ambitie om de woonkwaliteit in de suburbane (ruim opgezette) woonwijken verder te verbeteren, onder meer door bestaand (leegstaand) vastgoed of braakliggende plekken te benutten voor nieuwe woonfuncties. Daarbij wordt nadrukkelijk gestreefd naar een goede kwaliteit voor iedere toe te voegen woning. Maar dit vereist wel een grote zorgvuldigheid omdat suburbane wijken vaak al een hoge woningdichtheid (aantal woningen per hectare) hebben. Verdere verdichting kan onbedoeld zo maar leiden tot een slechtere woonkwaliteit en dus een verminderde leefbaarheid. Plannen op binnenterreinen of achtererven zijn hier typische voorbeelden van. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen is hier toch kans op een goed woningbouwplan, bijvoorbeeld wanneer het achtererf grenst aan een andere straat. Dit is van geval tot geval apart te beoordelen.

Concreet betekent dit dat het - onder andere – voor de nog onbebouwde kavel van inspreker bij nader inzien niet aangebracht is de bouwmogelijkheden direct weg te bestemmen. In plaats daarvan wordt voor een enigszins afwijkende aanpak gekozen.
Die aanpak komt er globaal op neer dat de onbenutte solitaire bouwtitels voor de duur van 5 jaar terugkeert in het nieuwe bestemmingsplan. Voor de locaties die het betreft, zal daartoe een aanvullende regeling worden opgenomen.
Daarbij zal naast de reguliere bestemmingsregels voor de bestemming "Wonen", - gekoppeld via een aanduiding - een bepaling worden opgenomen dat het uiteindelijk in te dienen bouwplan moet voldoen aan de hiervoor aangehaalde criteria uit de "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" of het structuurvisiebesluit "Beleidsregel Ruim baan" of diens rechtsopvolger. Daarnaast zal de bouwmogelijkheid uiterlijk vijf jaar na de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan vervallen en is dus in de tijd beperkt, waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan de in het provinciale en het regionale beleid neergelegde uitgangspunten.

Résumé
De inspraakreactie is gegrond. Voor het huidige bouwperceel zullen de volgende aanduidingen worden opgenomen:

- ‘specifieke bouwaanduiding – bouwvlak solitaire bouwtitel’;
- 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand solitaire bouwtitel; en
- ‘sba-ghbh2sb’.

De laatste aanduiding betekent dat de mogelijk te realiseren woning een goothoogte van maximaal 10,00 en een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter mag hebben.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan ziet de onderhavige locatie er als volgt uit.

