Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
15 juni 2021

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

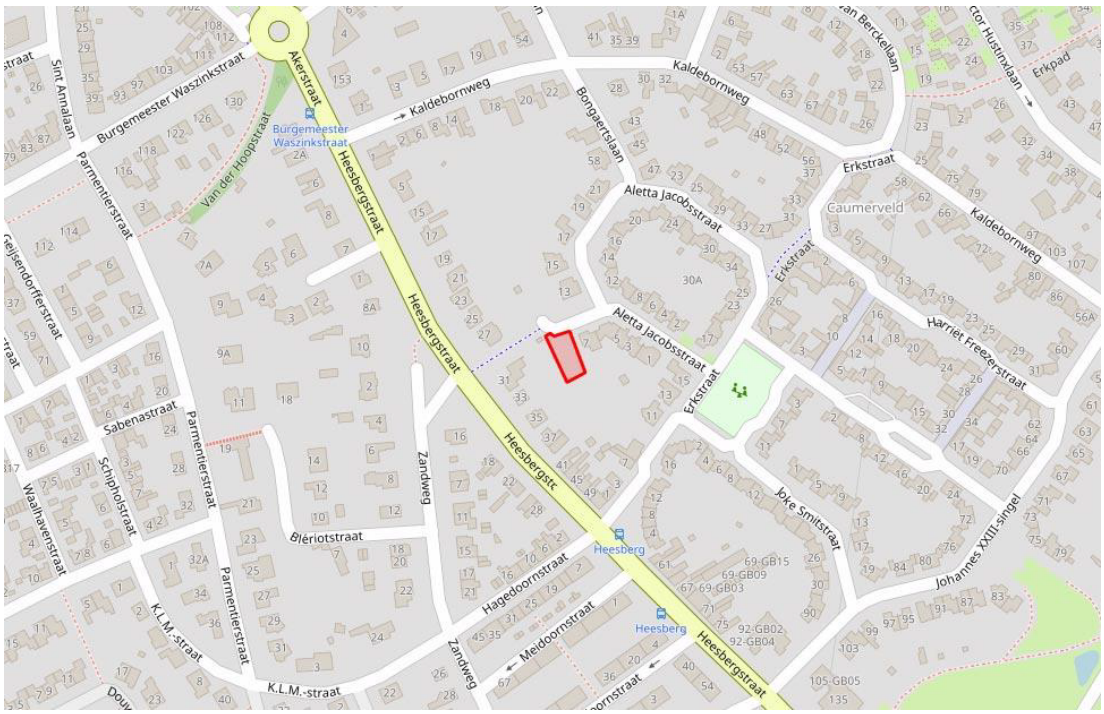
Registratienummer:
BWV-21001217

Agendapunt:

Onderwerp
Bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong.

Inleiding/aanleiding
De eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend Aletta Jacobsstraat ongenummerd te Heerlen, en kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K, nummer 4511, is voornemens op het betreffende perceel een nieuwe vrijstaande woning te (laten) realiseren. Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Heerlen Zuid' bestemd tot 'Wonen'. Het realiseren van de beoogde woning op dit perceel is niet mogelijk omdat nieuwbouw niet is toegestaan. Bovendien ontbreekt het aan een bouwvlak voor het oprichten van een woning. Om de nieuwe woning mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

<u>Plangebied</u>
Het desbetreffende perceel heeft een oppervlakte van 408 m² en is gelegen in de buurt Onderste Caumer in de wijk Caumerveld, gelegen ten zuidoosten van het stadscentrum van Heerlen. Het betreffende perceel is het laatste bouwkavel in het doodlopend gedeelte van de Aletta Jacobsstraat in de richting van de Heesbergstraat. In deze straat zijn hoofdzakelijk vrijstaand-geschakelde woningen gelegen. Het perceel is thans onbebouwd.



Weergave plangebied.

Stand van zaken procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong." heeft met ingang van 27 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt. De belangenafweging betreffende deze zienswijzen is opgenomen in bijlage 1 "Zienswijzennota bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. " behorende bij dit voorstel.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daaraan stelt. Het is geheel opgesteld conform de daarvoor geldende vormvereisten en de in deze benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Geluid:
  Op basis van uitgevoerd geluidonderzoek blijkt dat er geen akoestische belemmeringen voor deze planontwikkeling bestaan.

- Bodem, Water, Stikstof, Externe Veiligheid, Verkeer en Milieuhinder:
  Op basis van onderzoek is gebleken dat op deze gebieden geen sprake is van belemmerende factoren die de ontwikkeling onmogelijk maken.

Exploitatieplan

Op basis van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhalen van kosten van de grondexploitatie, op een publiekrechtelijke wijze te regelen. Deze wettelijke plicht is niet aan de orde indien het

kostenverhaal anderszins is geregeld. Met de initiatiefnemer is op 21 juli 2020 een anterieure overeenkomst gesloten.

Kader
Meerjarig Bestuurlijk Programma 2019-2022

Kernthema
Centrum

Bevoegdheid
Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een raadsbevoegdheid (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Voorstel
De raad voor te stellen:
1a. Reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen, en de zienswijzen van de reclamanten, conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong." ongegrond te verklaren;
1b. Het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong.", met IMRO identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030300W000008-0401 en ondergrond (o_ NL.IMRO.0917.BP030300W000008-0401.dxf) conform de bijgevoegde stukken vast te stellen.

2.Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.a. De zienswijzen van reclamanten zijn correct en tijdig ingediend. Daarmee zijn reclamanten ontvankelijk. De inhoud van de zienswijze noopt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 10 maart 2021. Binnen deze periode is door de reclamant 1 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

Kort samengevat brengt reclamant de volgende punten naar voren:

1.) De reclamant stelt dat hij van kennissen de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan in de Staatscourant heeft ontvangen. Hij stelt dat hij in het verleden dit soort informatie van de Gemeente kreeg door te kijken in week- of wijkbladjes, doch dat geruime tijd dit niet meer het geval is. Reclamant stelt dat hij door puur toeval in het bezit is gekomen van deze publicatie;
2.) De reclamant vervolgt door aan te geven dat hij sinds 15 juni 1993 op het perceel Aletta Jacobsstraat woont. Reclamant geeft tevens aan dat hij de allereerste bewoner is van dit deel van het uitbreidingsplan Caumerveld. Vervolgens constateert hij dat vanaf het begin de 2 percelen langs het doodlopende stukje van de Aletta Jacobsstraat als bouwkavels aangemerkt zijn geweest. Vervolgens zijn verkocht en ook de huisnummers 7 en 9 zijn toegekend. De reclamant geeft dat de groenvoorziening met inmiddels zes volwassen bomen, een "huis"-nummer toegewezen heeft gekregen. Dat eveneens in de tussentijd het bestemmingsplan van Aletta Jacobsstraat ONG (=9) is gewijzigd aangezien er nu een ontwerp voorligt om deze kavel tot bouwkavel te bestemmen. De reclamant concludeert

dat hij nu moeilijk bezwaar kan hebben tegen het opnieuw aanvragen van een bouwbestemming voor het bewuste perceel. De reclamant vraagt tenslotte om blijvend te worden geïnformeerd wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het bewuste perceel wordt aangevraagd.

Reactie gemeente
Het publiceren van de gemeentelijke bekendmakingen vindt sinds geruime tijd enkel en alleen digitaal plaats op het digitaal gemeenteblad. De mogelijkheid bestaat om zich te abonneren op deze gemeentelijke bekendmakingen. Op deze manier kan de reclamant de bekendmakingen die worden gepubliceerd automatisch ontvangen. Op deze manier kan de reclamant ook op de hoogte blijven van een mogelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woonhuis op het bewuste perceel.

Resumé
Zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan zal op de genoemde punten niet worden aangepast.

Reclamant 2:
1.a.2. De zienswijze van reclamant 2 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. Daarnaast is de zienswijze van reclamant 2 is ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 10 maart 2021. Binnen deze periode is door de reclamant 2 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

De zienswijze van reclamtant 2:
1.) Mogelijkheid tot bebouwing nooit benut;
2.) Belemmering van vrij uitzicht;
3.) Het ontnemen van licht inval;
4.) Ontnemen van zonlicht op terras (zuiden);
5.) Schending van de privacy;
6.) Aantasting van groen in de omgeving;
7.) Veilige verkeersbeweging in 2 richtingen niet mogelijk;
8.) Waarde vermindering huidige woning.

Ten slotte verzoekt de reclamant naar aanleiding van bovenstaande argumenten en zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente
De reclamant geeft aan op welke gronden het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd zou moeten worden vastgesteld. Maar een nadere motivering van deze gronden ontbreekt. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. is aangegeven waarom de toekenning van een bouwvlak op het bewuste perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van het huidige bestemmingsplan “Heerlen Zuid” was het perceel reeds voorzien van een woonbestemming echter zonder bouwvlak. Met het thans voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwvlak teruggegeven aan het perceel. De genoemde punten waren reeds

mogelijk bij de uitoefening van de terplekke geldende woonbestemming. De toevoeging van een bouwvlak zal een intensiever gebruik kennen en een toename van de bouwmassa, maar de toelichting bij het bestemmingsplan Alleta Jacobsstraat geeft een nadere toelichting waarom het toekennen van een bouwvlak op het perceel planologisch aanvaardbaar is. Voor de gestelde eventuele waardevermindering van het woonhuis van de reclamant bestaat op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in (plan)schade in te dienen.

Resumé
Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.

Reclamant 3:
1.a.3. De zienswijze van reclamant 3 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. Daarnaast is de zienswijze van reclamant 3 ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 10 maart 2021. Binnen deze periode is door de reclamant 3 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

De reclamant brengt de volgende punten naar voren:

1.) De reclamant stelt dat vorig jaar op 3 oktober het woonhuis aan de Aletta Jacobsstraat 7, is aangekocht. De reclamant stelt dat de aankoop het resultaat was van een ruim drie jaar durende zoektocht waarbij werd gezocht naar een voor reclamant geschikte woning met veel daglicht in deze wijk, waar reclamant al 20 jaar met veel plezier woont;
2.) De reclamant vervolgt door te stellen dat zij de afgelopen jaren erachter is gekomen dat de mate van licht in de woning veel invloed heeft op het energieniveau en het gevoelsleven van reclamant, vandaar dat dit voor reclamant een zeer specifieke wens was bij het zoeken van een woonhuis;
3.) Reclamant stelt dat de woning aan de Aletta Jacobsstraat 7 aan drie kanten raampartijen heeft waaronder een grote erker aan de zijkant van het huis; hierdoor komt er veel daglicht binnen. De verkoper heeft de reclamant verzekerd dat op de kavel naast het door haar aangekochte huis niet meer gebouwd mocht worden vanwege het besluit d.d. 4 april 2014 om de woningbouwtitel te schrappen (voor nummer 9; zie bijlage). Reclamant concludeert vervolgens dat het besluit om de woningbouwtitel te schrappen, was gebaseerd op het volgende: *"In 2014 heeft de gemeente Heerlen contingenten wegbestemd en bouwplannen geschrapt als gevolg van het 'structuurvisiebesluit Wonen en Retail'."*
Reclamant stelt dat als koper van het woonhuis erop mocht vertrouwen dat dit besluit niet al na een paar jaar, deels, wordt teruggedraaid;
4.) Reclamant vervolgt door te stellen dat er een aanbouw is gepland in een hoek met glazen schuifwanden, zodat ook in de winter met open schuifpui de zon binnen komt. Daarbij merkt de reclamant op dat zij fulltime werkt en als reclamant thuiskomt de zon op het westen staat zodat nog kan worden genoten van de zon. De reclamant stelt dat de tekeningen en bouwplannen klaar zijn en de opdracht inmiddels is verstrekt aan een aannemer. De reclamant concludeert dat de rechterkant van de schuifpui tevens de zijde is van een eventueel te bouwen woonhuis, mocht het bestemmingsplan worden vastgesteld en een

omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonhuis (nummer 9) worden afgegeven. De reclamant is van mening dat een te realiseren woning op het bewuste perceel alle zon aan deze zijde van het perceel/ huis van de reclamant zal blokkeren. Ook is de reclamant van mening dat aan de bestaande erker aan deze zijde zal zich hetzelfde probleem zal voordoen. Een bijbouw van 4m. hoog tegen de erfgrens aan, is voor reclamant een zogenoemd horrorscenario; het hoofdgebouw met 7m. goothoogte haalt het laatste beetje daglicht weg, aldus reclamant;

5.) De reclamant concludeert tenslotte dat op 3 oktober 2020 toen de handtekening werd gezet onder het koopcontract, er geen enkele reden was om aan te nemen dat er verandering zou komen in de directe omgeving en meer concreet het buurkavel. De woning is aangeschaft door reclamant vanwege het vrijstaande karakter en in de taxatie is daar ook rekening mee gehouden. Er waren volgens reclamant geen enkel voortekenen van deze plannen. De reclamant sluit af door te stellen dat zij enorm in haar belangen wordt geschaad door het ontwerpbestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. vast te stellen. Vaststelling van het thans voorliggend bestemmingsplan zou volgens de reclamant betekenen dat een aanvraag omgevingsvergunning voor een woonhuis wordt ingediend.

Reactie gemeente

Het bewuste perceel heeft op het grond van het nu geldende bestemmingsplan "Heerlen Zuid" de bestemming "Wonen", zonder een bouwvlak. Kort gezegd betekent dit dat terplekke geen woonhuis kan worden gerealiseerd, maar wel andere bouwwerken met de daarbij behorende bouwmassa. Met het in procedure van het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong." wordt een bouwvlak teruggegeven aan het bewuste perceel en is het mogelijk om ter plekke een woonhuis te realiseren. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. is aangegeven waarom de toekenning van een bouwvlak op het bewuste perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toevoeging van een bouwvlak zal een intensiever gebruik kennen en een toename van de bouwmassa, maar de toelichting bij het bestemmingsplan Alleta Jacobsstraat geeft een nadere toelichting waarom het toekennen van een bouwvlak op het perceel planologisch aanvaardbaar is.

In 2014 heeft de gemeente Heerlen contingenten wegbestemd en bouwplannen geschrapt als gevolg van het 'Structuurvisiebesluit Wonen en Retail'. Gelet op de veranderende woningmarkt en de verbeterde economie is thans sprake van enige aanpassing en versoepeling van het woningbouwbeleid. De gemeente Heerlen heeft één contingent beschikbaar gesteld voor deze locatie. De redenen daarvan zijn dat op deze manier het bouwvlak wordt afgebouwd, dat het slechts om één woning gaat en het vrijstaande woningtype goed passend is in deze omgeving en dat hier in het verleden reeds een aanvang is gemaakt met het realiseren van een woning. De gemeente heeft dit contingent reeds gecompenseerd bij het wegbestemmen van bestaande bouwtitels. Gelet op deze motivering is de bouw van deze woning aanvaardbaar in relatie tot de contingentenbenadering.

De reclamant heeft onlangs het woonhuis naast het bewuste perceel aan de Alleta Jacobsstraat aangekocht en is voornemens het woonhuis aan te passen. Op het moment van aankoop gold het bestemmingsplan "Heerlen Zuid" nog op het bewuste perceel. Op dit moment is de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak van toepassing op het perceel. Dit betekent dat de reclamant een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade op

grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan indienen. In het kader van die procedure wordt gekeken of de reclamant planologisch nadeel heeft ondervonden door de vaststelling van het bestemmingsplan "Aletta Jacobsstraat ong".

Resumé
Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.

Reclamant 4:
1.a.4.De zienswijze van reclamant 4 is correct en tijdig ingediend. Daarmee is reclamant ontvankelijk. Daarnaast is de zienswijze van reclamant 4 ongegrond en noodzaakt niet tot de gevraagde aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

De periode voor het indienen van een zienswijze liep tot 10 maart 2021. Binnen deze periode is door de reclamant 4 een zienswijze ingediend. Derhalve is reclamant ontvankelijk.

De reclamant brengt de volgende punten naar voren:
1.)Grote inbreuk op onze privacy, door inkijk vanuit de beoogde woning over onze gehele achtertuin;
2.) Het weggedeelte waar de beoogde woning gebouwd zal worden, is veel te smal om in twee richtingen te berijden;
3.)Parkeeroverlast door het ontbreken van voldoende voorzieningen daaromtrent in de directe omgeving;
4.)Waardevermindering van de woning van reclamant;
5.)Verdwijnen van schaars aanwezige groenvoorzieningen in onze wijk;
6.)Geluidsoverlast en overige hinder tijdens een wellicht lange bouwperiode.

Reclamant sluit af met het vriendelijke doch dringend verzoek om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente
De reclamant geeft aan op welke gronden het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd zou moeten worden vastgesteld. Maar een nadere motivering van deze gronden ontbreekt. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. is aangegeven waarom de toekenning van een bouwvlak op het bewuste perceel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van het huidige bestemmingsplan "Heerlen Zuid" was het perceel reeds voorzien van een woonbestemming echter zonder bouwvlak. Met het thans voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwvlak teruggegeven aan het perceel. De genoemde punten waren reeds mogelijk bij de uitoefening van de terplekke geldende woonbestemming. Ook het verlies van het groene karakter van het bewuste perceel. De toevoeging van een bouwvlak zal een intensiever gebruik kennen en een toename van de bouwmassa, maar de toelichting bij het bestemmingsplan Alleta Jacobsstraat geeft een nadere toelichting waarom het toekennen van een bouwvlak op het perceel planologisch aanvaardbaar is. Voor de gestelde eventuele waardevermindering van het woonhuis van de reclamant bestaat op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in (plan)schade in te dienen.

Resumé
Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.

2. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht, noch noodzakelijk.
Op basis van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhalen van kosten van de grondexploitatie, op een publiekrechtelijke wijze te regelen. Deze wettelijke plicht is niet aan de orde indien het kostenverhaal anderszins is geregeld. Met de initiatiefnemer is op 21 juli 2020 een anterieure overeenkomst gesloten.

Tegenargumenten
N.v.t.

Kosten en dekking
Het bestemmingsplan wordt opgesteld in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft op 21 juli 2020 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Communicatie
De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad (GVOP), in de Nederlandse Staatscourant en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. De eigenaar zal per brief worden geïnformeerd.

Het bestemmingsplan zal gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage worden gelegd.

Ook kan het plan digitaal worden ingezien via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie
N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering
Ingevolge artikel 3.8 Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling door de gemeenteraad vindt zo spoedig mogelijk terinzagelegging van het bestemmingsplan plaats. Gedurende de terinzageleggingstermijn van 6 weken kunnen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en diegenen die zich niet kunnen vinden in de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijziging in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering op 29 september 2021.

Bijlagen
- Bijlage 1 Zienswijzennota bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong.;
- Bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong., bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	Drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 juni 2021 registratienummer BWV-21001217;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever