

Memo naar aanleiding van:

Voorstel aan de gemeenteraad Registratienummer Z/23.475281

Onderwerp: afwijzen van de aanvraag tot herziening/wijziging van het bestemmingsplan "Sittard-Zuid" voor de percelen aan de Tersteeglaan.

Per toeval hoorde ik dat bovenstaand onderwerp vandaag in de gemeenteraad wordt behandeld. Ik was hiervan niet op de hoogte, terwijl het verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan door mij is gedaan. **Bijzonder !!!**

Mijn verzoek: het wijzigen van Bestemmingsplan Sittard-Zuid voor het plangebied van de Tersteeglaan om dit terug te brengen naar de oorspronkelijke uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals destijds van toepassing in Bestemmingsplan Campina-Complex.

In 1995/96 heeft iedereen gebouwd volgens de randvoorwaarden van bestemmingsplan Campina Complex, waarbij men op de relatief smalle percelen op de perceelgrens tot 3 m hoog mocht bouwen. Dit om een goede bezonning tussen de woningen te realiseren. Opmerking: Het opbouwen tot 6 m op de erfsgrens was niet mogelijk.

In 2006 is Bestemmingsplan Sittard-Zuid geüpdatet en daarbij is Bestemmingsplan Campina-Complex onder het Bestemmingsplan Sittard-zuid komen te vallen of daarin opgenomen.

Destijds heeft niemand uit de Tersteeglaan hiertegen bezwaar aangetekend, de wijziging heeft de bewoners niet bereikt en of het was voor de bewoners Tersteeglaan niet duidelijk dat de aanpassingen op ook bestemmingsplan Campina-Complex van toepassing waren, daarom heeft dan ook niemand op wijzigingen geappelleerd. Ook heeft gemeente de bewoners niet op een andere manier op de hoogte gesteld. (Hoe zit het met de zorgplicht van de gemeente, dat bewoners goed worden geïnformeerd?)

Het waren voor het Campina-complex geen kleine wijzigingen, het was geen beheren en behouden, maar een aanpassing met vergaande consequenties voor met name de bezonning en het ruimtelijke karakter van woningen op het Campina terrein.

- Bouwvlakken zijn niet juist overgenomen en bouwhoogten op de erfsgrens zijn aangepast, waarschijnlijk door een vergissing of een fout.

Het Bestemmingsplan Campina-Complex zorgde met zijn bijzondere ligging voor een hoogwaardig plan, waarvoor een apart beeldkwaliteitsplan is opgesteld met strikte stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hiervoor is destijds ook betaald, de grondprijs was er het dubbele van de prijs op de Kollenberg. Het was een voorbeeldproject waar na realisatie veel belangstelling van stedenbouwkundigen voor was.

HM

In 2008, bij een aanvraag voor een verbouwingsvergunning Tersteeglaan 8 is duidelijk geworden wat er is gebeurd bij de update van Bestemmingsplan Sittard-Zuid. Daarop is door alle bewoners protest aangetekend, ze hebben hun handtekening gezet tegen de wijzigingen met het verzoek dit voor Campina-Complex terug te draaien. De gemeente heeft hier toen niets mee gedaan, zij hebben de gemaakte fout niet willen herstellen.

(Waarom worden fouten niet gerepareerd, hoe zit het met het zorgvuldigheidsbeginsel bij de gemeente?)

Nu in 2023 ligt er een volgende aanvraag voor een verbouwingsvergunning Tersteeglaan 6 van mijn burens. Door het bouwplan worden mijn woning en perceel zwaar benadeeld, met name door een 12,5 m lange en 6 m hoge wand die pal voor onze zuidgevel staat op ca. 3 – 3,5 m afstand.

De zuidgevel wordt door deze wand compleet afgedekt van de zon en licht. Daardoor ontstaat veel onrechtmatige hinder.

De hinder is het gevolg van het wijzigen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, specifiek het bouwvlak en de bouwhoogte op de erfgrans, te weten:

- * Grote belemmering van toetreden zonlicht en daglicht,
- * Geen direct zonlicht meer door ramen in zuidgevel op BG,
- * Door wegnemen daglichttoetreding verlies aan wooncomfort.
- * Door verhindering en beperking van zonne-instraling verlies aan warmte en comfort
- * Grote extra schaduwwerking op terras en in de tuin
- * Kokerzicht door wegnemen ruimtelijk beeld
- * Verlies van privacy
- * Verlies van woongenot
- * Waardevermindering
- * Spanningen in de buurt, tussen burens

Er ontstaat nu al nieuwe onrust bij andere bewoners voor negatieve gevolgen bij een verbouwing door een mogelijk nieuwe buurt.

Mijn bezwaren en argumenten tegen het verlenen van een omgevingsvergunning worden niet gehoord of niet serieus beoordeeld, de motivatie en toelichtende onderbouwing ontbreken.

Mijn bezwaren worden door gemeente afgewezen.

Er is door mijn advocaat en mij aangegeven dat we gaan voor herziening van het bestemmingsplan en daarbij gaan we er van uit dat de kosten worden gedragen door de gemeente aangezien het hier gaat om publiek belang.

Ik verwacht dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt, dat fouten worden hersteld ten aanzien van de Tersteeglaan en daarmee het bestemmingsplan voor de Tersteeglaan wordt gerepareerd.

Zijn er vragen, dan hoor die graag.

Verder heb ik de op en aanmerkingen op het document nog bijgevoegd.

HM

Opmerkingen op document:

Afwijzen van de aanvraag tot herziening/wijziging van het bestemmingsplan "Sittard-Zuid" voor de percelen aan de Tersteeglaan

Pag 1 In de inleiding wordt gesteld

Bovendien maakte het oorspronkelijke Bestemmingsplan Campina-Complex het bouwen in één van de beide erfgrenzen tot twee bouwlagen al mogelijk was. **Dit is ONJUIST !!**

Pag 2 Onder kopje Beoogd effect

Het blijft mogelijk te bouwen tot 6 m hoog in de noordelijke erfgrens, bouwmogelijkheden worden niet verder beperkt, hierdoor bestaan meer mogelijkheden voor nultredenwoningen. Niet aan de orde, **Wat is de relevantie ??**

Pag 2 Onder kopje Argumenten

1.1 Herziening planregels leidt tot beperking van bouwmogelijkheden.

Het beperken van bouwmogelijkheden is ongewenst nu is gebleken dat er behoefte bestaat aan het bouwen van een woning tot 6 m hoog in de erfgrens en het beperken van de bouwmogelijkheden kan leiden tot een tegemoetkoming in de planschade.

Wat is dit voor een kromme redenering ??

Wie bewaakt de hierdoor veroorzaakte overlast ? De planschade komt nu van mijn kant !!.

1.2 reeds bij Bestemmingsplan Campina-Complex bestond de mogelijkheid om in één van de zijdelingse perceelgrenzen te bouwen in twee bouwlagen.

Dit is onjuist, Lees hiervoor art 3.f en tevens bijbehorend art 12.

Pag. 3

1.3 Schaduwwerking en privacy.

Men stelt dat schaduwwerking op een erfgrens tot 6m bouwhoogte niet leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking en verminderde daglichttoetreding. Tevens dat er nog voldoende zonlicht in de tuin valt om in de zon te verblijven.

Wie bepaald wat aanvaardbaar is en wat niet ?

Verminderde daglichttoetreding, de verblijfsruimte voldoet niet aan bouwbesluit.

Is er een schaduwplan opgesteld door de gemeente??

1.4 Het herzien van de bouwregels draagt niet wezenlijk bij tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Tersteeglaan.

Woningen kunnen nu meer worden vergroot dan in Bestemmingsplan Campina-Complex, dat komt het woon en leefklimaat ten goede.

De bouwer vergroot zijn woningen en verbeterd woon- en leefklimaat, dit ten koste van de buur. Ten gevolge van het aangepast Bestemmingsplan krijgt de bouwer de voordelen en ik de nadelen, de hinder, de onrechtmatige hinder.

Pag. 4 Inclusie

Door bouwmogelijkheden op deze locatie niet te beperken, bestaan meer mogelijkheden om nultredenwoningen te bouwen.

?? Graag toelichten, relevantie, loos argument.

HM

Duurzaamheid

Besluit planregels van bestemmingsplan niet te herzien, leidt tot behoud van bouw mogelijkheden. Hierdoor meer mogelijkheden voor nultredenwoningen waardoor mensen langer in hun woning kunnen blijven wonen.

?? Graag toelichten. Hoe groot moeten de woningen worden ??

Nultredenwoningen bouw je op de BG niet op etage ?

Financiën

NVT

Communicatie en Participatie

Er is aangegeven door aanvrager en diens advocaat, dat we gaan voor het herzien van het bestemmingsplan en dat we er van uit gaan dat de kosten worden gedragen door de gemeente aangezien het hier gaat om publiek belang.

HM