

Notulen van de Ronde C1.00 Maaszaal op donderdag 14 maart 2019

Tijdstip: 19.00-19.20 uur

Aanwezig

de voorzitter W. Clerx
de griffier A. Lamers

de leden GOB: F. Vroomen
CDA: -
Stadspartij: B. Hoedemakers
SP: T. Baars
DNA: L. Bruls
GroenLinks: J. Janssen
PvdA: C. Lucker
D66: C. Laugs
VVD: F. van Montfoort
PVV: T. Klaassen
SPA: P. Winteraeken-Bruls
50PLUS: H. Kamps

de wethouder F. Van Ballegooij

ambtelijke
ondersteuning: Mevrouw Janssen

notulen H. Neggers

Agendapunt: Wijziging Bouwverordening 2012 (inclusief wijziging 15 Modelbouwverordening VNG)

De voorzitter vraagt of de fractie GOB tevreden is met de beantwoording van de technische vraag die is gesteld. Verder geeft hij aan dat de wethouder een toelichting zal geven op de memo die vandaag is ontvangen.

De heer Vroomen (GOB) zegt dat het een helder en goed leesbaar antwoord was. Hij vraagt of de faciliteit met betrekking tot het bodemonderzoek alleen voor burgers of ook voor bedrijven geldt.

Wethouder Van Ballegooij zegt dat het voorliggende voorstel een gevolg is van het aanpassen van hogere wetgeving. Hij licht toe dat er per abuis een besispunt is opgenomen met betrekking tot de vroegere welstandscommissie. Het correcte voorstel is bij de memo gevoegd.

De heer Janssen (GroenLinks) zegt dat iedere vereenvoudiging van de besluitvorming binnen de kaders van de ruimtelijke ordening, met behoud van rechtszekerheid, een verbetering is. De Omgevingswet gaat in op 1 januari 2021 en alles zal straks daarin overgaan. Had het college daar niet op kunnen wachten of komt dit de snelheid en doelmatigheid van besluitvorming richting de burger niet ten goede? Wat wordt er bedoeld met het zoveel mogelijk faciliteren van de burger als het gaat over bodemonderzoekresultaten? In het voorstel staat niet hoe het zit met archeologische onderzoeken.

De heer Kamps (50PLUS) brengt een vraag in namens de heer Henssen van de fractie CDA. Veel gemeenten kampen met een tekort aan starters- en levensloopbestendige woningen. Vanaf 2025 wordt als gevolg van de krimp in Nederland een woningoverschot verwacht van 'verkeerde' woningen, zoals woningen die niet levensloopbestendig zijn. Hoe is de situatie in de gemeente Sittard-Geleen?

Wethouder Van Ballegooij zegt dat het een legitieme vraag is of er niet beter had kunnen worden gewacht op de Omgevingswet, maar er is nu sprake van een verordening die niet actueel is en die daardoor lastig te hanteren is. Daarom moet de verordening, vooruitlopend op de Omgevingswet, geactualiseerd worden. De wethouder zegt dat hij van mening is dat de vraag van de heer Henssen nu niet aan de orde is. Er is onlangs een presentatie gegeven over demografie en de ontwikkeling op de woningmarkt. Daarin is aangegeven dat de gemeente aan de slag gaat met een Transformatievisie van de woningmarkt. Om de ongewenste voorraad op de woningmarkt aan te pakken, zal op termijn met creatieve businesscases moeten worden gekomen. De wethouder deelt de zorg die is uitgesproken en zegt dat hierover op een later tijdstip nog zal worden gesproken.

Mevrouw Janssen (ambtelijke ondersteuning) licht toe dat het faciliteren van de burger betrekking heeft op de bodemrapporten. Om te voorkomen dat mensen steeds opnieuw een nieuw bodemonderzoek moeten laten opstellen, kunnen ze terugvallen op recente bodemrapporten. Het is een extra faciliteit richting de burger om kosten te voorkomen. Het staat niet in de bouwverordening geregeld of deze faciliteit ook voor bedrijven geldt. Dit is afhankelijk van wat in het bodembeleidsplan staat. De Woningwet bepaalt wat er precies in een bouwverordening mag staan. Het archeologiegedeelte staat niet meer in de bouwverordening, maar in een eigen traject.

De voorzitter geeft aan dat de technische vraag van de heer Vroomen schriftelijk wordt beantwoord. Hij gaat ervan uit dat de faciliteit met betrekking tot de bodemrapporten voor zowel burgers als bedrijven van toepassing is.

Tweede termijn

Mevrouw Winteraeken (SPA) maakt er een compliment over dat het allemaal zo netjes op een rijtje staat en dat er uitleg is gegeven over hoe het proces is gegaan. De fractie is voor het voorstel.

Conclusie: Het voorstel wordt als hamerstuk geagendeerd voor de raadsvergadering van 28 maart a.s. onder voorbehoud van de fractie GOB die wacht op het antwoord op de gestelde vraag over het uitvoeren van bodemonderzoeken door bedrijven bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Tijdstip: 19.30-19.55 uur

Aanwezig

de voorzitter W. Clerx
de griffier A. Lamers

de leden GOB: K. Creemers
CDA: P. Henssen
Stadspartij: B. Hoedemakers
SP: T. Baars
DNA: L. Bruls
GroenLinks: J. Janssen
PvdA: C. Lucker
D66: C. Laugs
VVD: F. van Montfoort
PVV: T. Klaassen
SPA: A. Hoekstra
50PLUS: H. Kamps

de wethouder L. Geilen

ambtelijke
ondersteuning: R. Driessen, R. Friesen, M. van Cleef

notulen H. Neggers

Agendapunt: Vaststellen bestemmingsplan Veegplan

De voorzitter licht toe dat het bestemmingsplan Veegplan op de agenda staat vanwege geconstateerde omissies in de geactualiseerde bestemmingsplannen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De indiener is uitgenodigd om de zienswijze toe te lichten, maar hij heeft hiervan afgezien. De technische vragen die gesteld zijn door de fractie PVV zijn beantwoord en aan de stukken toegevoegd. De heer Klaassen kan er in zijn bijdrage op terugkomen of hij tevreden is over de beantwoording van de technische vragen. Hij geeft aan dat de portefeuillehouder, wethouder Schmitz, niet aanwezig is en dat zij zal worden waargenomen door wethouder Geilen.

Mevrouw Creemers (GOB) zegt dat de zienswijze een technisch verhaal is. De fractie vraagt zich af hoe het komt dat er zoveel gaten zijn in de vigerende bestemmingsplannen en hoe dit in de toekomst kan worden voorkomen. Heeft deze aanpassing nog financiële consequenties? De fractie stemt in met het voorstel.

Mevrouw Hoekstra (SPA) vindt het plan op zich goed. In het verleden zijn er dingen fout gegaan en de gemeente probeert dit nu recht te breien. Zij vraagt hoe willekeurig het is en of er zicht op is hoe groot het probleem van de omissies daadwerkelijk is. Kan richting de burger worden aangegeven dat, als duidelijk blijkt dat een omissie de fout van de gemeente is, de fout door de gemeente in een veegplan wordt hersteld?

De heer Janssen (GroenLinks) is blij met de technische vragen van de fractie PVV en de duidelijke beantwoording van de vragen. Het is goed dat met het bestemmingsplan Veegplan planologische omissies en fouten worden hersteld en dat dit niet over de rug van de burger gaat. Is het niet te stellig om aan te geven dat er in al die deelgebieden geen sprake is van woningtoevoegingen? Over hoeveel bouwtitels gaat het feitelijk die ten onrechte niet bij de planactualisatie zijn overgenomen?

De heer Klaassen (PVV) spreekt zijn dank uit voor de uitvoerige beantwoording van de technische vragen. Hij vraagt waarom in de toelichting van het veegplan niet het concrete besluit wordt vermeld, waarin de oude bouwtitel kennelijk was gevestigd. Wanneer het concrete besluit wordt vermeld, is direct herleidbaar dat er sprake is van een omissie. Heeft op het moment van het vestigen van de bouwtitel een integrale afweging plaatsgevonden op basis van een goede ruimtelijke ordening? Omwonenden moeten ook een reactie kunnen geven. Is er destijds een ruimtelijke toets gedaan en zo ja waar blijkt dat uit? Is door de betrokkenen die destijds een bouwtitel hebben gekregen een sloopbijdrage betaald? Omwonenden kunnen een verzoek tot planschade indienen als door de bouwtitel die de rechthebbende krijgt de waarde van een woning vermindert. Waarom heeft de gemeente met de rechthebbenden geen planschadeverhaalsovereenkomst getekend? Hiermee kan planschaderisico worden ondervangen.

De heer Hoedemakers (Stadspartij) vraagt hoe de burgers erop worden geattendeerd dat zij tijdig hun bestemming moeten checken, zodat zaken meegenomen kunnen worden in het veegplan.

Wethouder Geilen geeft aan dat mevrouw Wijshoff een brief heeft gestuurd, waarin zij vraagt of de bestemming schuur van haar woning niet in het plan gecorrigeerd had kunnen worden. Het is mogelijk dat het bouwblok niet goed staat aangegeven en dat het gecorrigeerd had moeten worden. Dit wordt dan meegenomen bij een toekomstig veegplan. Het kan dus niet worden gegarandeerd dat nu alle omissies meegenomen worden, het is de intentie om jaarlijks te kijken wat er is tevoorschijn is komen en om dat in één keer te corrigeren. Er zijn geen financiële consequenties te verwachten omdat er geen nieuwe bouwtitels worden gevestigd. Op de woonbestemmingen die worden gecorrigeerd, wordt ook feitelijk gewoond, voor het wonen was in het oude bestemmingsplan ook een woonfunctie aanwezig. De ruimtelijke toets heeft conform de toen geldende wet- en regelgeving plaatsgevonden. Het college dacht voldoende duidelijk te hebben gemaakt dat het in het vorige plan op een andere manier stond en dat dat bij een actualisatie is weggefallen en nu gecorrigeerd wordt. Bij een volgend veegplan zal rekening worden gehouden met de suggesties die zijn gedaan. Op de vraag hoe het komt dat er zoveel gaten zijn in de vigerende bestemmingsplannen, zegt de wethouder dat het mensenwerk is en dat er soms iets over het hoofd kan worden gezien. Er kunnen verschillende oorzaken zijn, waardoor dit is ontstaan en uiteindelijk moet het een keer worden rechtgetrokken. Er moet wel aangetoond kunnen worden dat het op het moment van vergunnen wel goed was, het is niet zo dat er nu iets wordt gelegaliseerd dat illegaal zou zijn. Het gaat nu puur om het ambtelijke corrigeren van wat bij een bestemmingsplanherziening per ongeluk fout is gegaan. De wethouder geeft aan dat hij niet kan zeggen hoe groot het probleem is en om hoeveel omissies het gaat, maar hij denkt dat het zich zal beperken tot enkele gevallen. Als er wordt vastgesteld dat er een fout is gemaakt, wordt deze ambtshalve gecorrigeerd. Dat is de standaardlijn en dat zou zo ook gecommuniceerd moeten worden naar de burger die zich meldt als hij een omissie heeft geconstateerd. Er moet dan wel worden uitgezocht of het een omissie betreft, of dat er sprake is van legalisering. Op het moment dat een herziening van het bestemmingsplan aan de orde is, wordt die gepubliceerd en dan weten mensen ook dat ze moeten kijken of hun bestemming goed in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Eventueel kan dan worden geconstateerd dat er iets niet goed is. Het is niet verstandig om mensen erop te attenderen proactief bestemmingen te gaan controleren. Er is geen sprake van het toevoegen van bouwtitels, er zijn ook geen onbenutte bouwtitels die opnieuw bestemd worden. Het gaat allemaal om panden waar gewoond wordt. Omdat het gaat om reeds benutte bouwtitels van vóór de inwerkingtreding van de sloop- of compensatieregeling, is die regeling ook niet van toepassing en is er geen sloopbijdrage aan de orde geweest. In het vorige bestemmingsplan was er al een bouwbestemming en daarom is er ook geen planschade aan de orde.

De heer Driessen (ambtelijke ondersteuning) licht toe dat het gaat over de actieve of passieve risicoaanvaarding. Op het moment dat er iemand woont en er een bouwtitel was, en deze bouwtitel is vervallen vanwege een fout vanuit de gemeente en daarna weer wordt hersteld, is de risicoaanvaarding in feite al geweest.

De heer Friesen (ambtelijke ondersteuning) vult aan dat bouwtitels die al op grond van oude bestemmingsplannen bestonden worden hersteld. Het is dan de vraag of er sprake kan zijn van planschade. Voor zover dat het geval is, zou het niet redelijk en billijk zijn om degene die de bouwtitel hersteld krijgt met de eventuele planschadekosten op te zadelen, omdat het in feite een fout is van de gemeente.

Tweede termijn

De heer Klaassen (PVV) zegt dat het probleem is dat niet te traceren is of het daadwerkelijk omissies zijn. Hij vindt dat deze informatie gewoon beschikbaar moet zijn en hij stelt voor om bij vóór de raadsvergadering alsnog die informatie te vermelden in het stuk. Het is traceerbaar of er daadwerkelijk omissies zijn als per onderdeel wordt vermeld wanneer het oude besluit genomen is en hoe het besluit heet.

Wethouder Geilen zegt toe zijn best te doen om vóór de raadsvergadering een overzicht met de gevraagde informatie aan te leveren.

Conclusie: Het voorstel kan, in geval van het nakomen van de toezegging van wethouder Geilen aan de PVV, als hamerstuk worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 28 maart 2019.