

Heerlen

De heer R.W.T.A. Rozestraten,
Alhier

Heerlen,
2 oktober 2024

Documentnummer
158756

Onderwerp
Beantwoording vragen ex. art. 33 RvO.

Geachte heer Rozestraten,

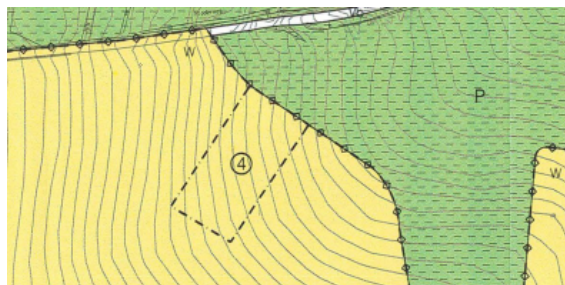
Naar aanleiding van uw vragen d.d. 13 september 2024 inzake Onrust bewoners i.v.m. bouw appartementen Park Hoogveld, locatie Madelief/Ganzevoet delen wij u het volgende mede.

Vraag 1

Is het bestemmingsplan uit 2001 nog steeds geldig voor de betreffende locatie? Kunt u aangeven wat volgens het bestemmingsplan hier mogelijk is qua bouw?

Antwoord

Het perceel (HLN01, K, 5476) is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoogveld'. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 6 februari 2001 en is nog steeds het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Sinds 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen deel uit van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Heerlen. Het perceel heeft de enkelbestemming 'grondgebonden en/of gestapelde woningen (W)'. Binnen de aanduiding '4' mogen gestapelde woningen gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 18 meter.



Vraag 2

Bent u het eens dat het bouwen van een appartementencomplex op een locatie waar alleen maar vrijstaande woningen staan, overlast gaat veroorzaken voor de bewoners van deze vrijstaande woningen?

Antwoord

Het bouwen van een woning of appartementencomplex brengt altijd enige overlast met zich mee voor de omgeving. Dit is helaas onvermijdelijk bij bouwprojecten. De gemeente zal echter nauwlettend toezien op de werkzaamheden, zodat deze binnen de wettelijke normen voor overlast blijven en eventuele hinder tot een minimum wordt beperkt.

Het appartementencomplex past binnen het bestemmingsplan, waarin de impact op het woon- en leefklimaat destijds zorgvuldig is afgewogen. Hoewel het nog te bouwen complex wellicht als onwenselijk kan worden ervaren, is dit altijd onderdeel geweest van het plan Hoogveld. Hierbij zijn alle voorschriften gevolgd en is er destijds rekening gehouden met zowel de belangen van de huidige bewoners als de toekomstige bewoners van het nieuwe gebouw.

Vraag 3

Vanuit de makelaars is destijds bij de aankoop van de grond aan de bewoners aangegeven dat er maximaal twee bouwlagen komen. Nu ligt er een plan van maar liefst 4 verdiepingen hoog. Kunt u aangeven hoe dit mogelijk is? Begrijpt u dat dit veel woonhinder veroorzaakt bij de omliggende bewoners?

Antwoord

Het college heeft geen invloed op informatie die een makelaar deelt met potentiële kopers. Leidend blijft in dit geval het bestemmingsplan dat gestapelde woningen tot een maximale bouwhoogte van 18 meter planologisch mogelijk maakt.

Vraag 4

Bent u op de hoogte dat de waterhuishouding juist van dit specifieke gebied voor erg veel problemen zorgt? Graag een toelichting.

Antwoord

ja, de gemeente is hiervan op de hoogte. Het waterplan dateert uit de beginperiode van het bestemmingsplan (2003). Momenteel wordt een actualisatie uitgevoerd van deze watertoets aan de hand van de nu geldende normen. Aan de hand van deze actualisatie zal blijken welke aanvullende maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn om de waterhuishouding te actualiseren naar de laatste normen en daarmee de kans op wateroverlast te minimaliseren. Dat plan heeft geen invloed op deze locatie,

Vraag 5

Het bouwen van een appartementencomplex op de voorgenomen plek gaat ervoor zorgen dat de woningen aan de Ganzevoet nrs. 54, 56 en 58 nog meer wateroverlast gaan krijgen. Wat gaat u eraan doen om dit te voorkomen?

Antwoord

De afvoer van hemelwater is onderdeel van het vergunningstraject. Het waterplan van 2003 schrijft voor dat het hemelwater oppervlakkig wordt afgevoerd van het kavel. Samen met de indiener van de vergunning wordt gekeken hoe we het hemelwater het beste kan worden afgevoerd om te voorkomen dat er meer water oppervlakkig naar de genoemde adressen gaat afstromen.

Vraag 6

In Park Hoogveld is op dit moment een soortgelijk appartementencomplex in aanbouw door Parkhoogveld bv. Kunt u aangeven en uitleggen waarom 1 verdieping van het oorspronkelijke bouwplan is afgehaald?

Antwoord

Nee. De gemeente stelt kaders over wat er gebouwd kan worden middels het omgevingsplan, in dit geval het bestemmingsplan Hoogveld uit 2001. Deze kaders behelzen bijvoorbeeld woningtype, het te bebouwen oppervlak en de maximale bouwhoogte. Binnen die kaders staat het een aanvrager vervolgens grotendeels vrij om naar eigen inzicht en wensen een bouwplan te ontwikkelen.

De afwegingen om binnen de geldende kaders een vergunning aan te vragen met een andere bouwhoogte dan maximaal toegestaan zijn niet bij het college bekend.

Vraag 7

Wilt u een bemiddelende rol spelen tussen de omliggende bewoners en de projectontwikkelaar Parkhoogveld bv/VOC/Grouwels-Daelmans, zodat de projectontwikkelaar i.s.m. de bewoners dit project ontwikkelt en er op deze wijze geen lange bezwaar procedures nodig zijn. Een win-win voor alle partijen dus. Graag toelichten waarom wel/niet.

Antwoord

De gemeente heeft in het verleden altijd een bemiddelende rol gespeeld tussen de bewoners van Hoogveld en de betrokken partijen, en we zijn bereid om dit ook in de toekomst te blijven doen. We streven ernaar om een constructieve dialoog te faciliteren, zodat de projectontwikkelaar en de bewoners samen tot goede oplossingen kunnen komen.

De ingediende plannen zijn nog in behandeling en daarom kunnen wij nog geen uitspraak doen over het al dan niet uitgeven van de vergunning. Wel willen we benadrukken dat indien de ingediende plannen voldoen de beoordelingsregels (welstand en omgevingsplan), wij een vergunning zullen moeten verlenen. Hoewel we ons blijven inzetten om de communicatie en samenwerking te bevorderen, kunnen we geen garanties geven dat alle wensen van bewoners gehonoreerd worden en dat teleurstellingen volledig voorkomen kunnen worden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
Wethouder voor Beheer en Onderhoud, Mobiliteit, Ruimtelijke Ordening en
Ouderenbeleid
M.P.G.M. Peters