Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2844632

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Rijstraat 102 Guttecoven

Voorstel / Beslispunten
1. Het bestemmingsplan "Rijstraat 102 Guttecoven" (BPpwrijstraat102-VA01) ongewijzigd vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten zijn zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Samenvatting / openbare besluitenlijst
De woning Rijstraat 102 te Guttecoven is bestemd als agrarische bedrijfswoning. De eigenaren/bewoners van deze woning voeren echter geen agrarisch bedrijf meer. De bestemming "agrarische bedrijfswoning" is daarom niet meer juist. De eigenaren/bewoners hebben een verzoek ingediend om de bestemming van de agrarische bedrijfswoning te wijzigen in "plattelandswoning". Met dit bestemmingsplan wordt deze feitelijke situatie juridisch gewijzigd. De gemeente Sittard-Geleen heeft middels brief d.d. 5 februari 2021 (kenmerk: SP 20.0151) kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen. Om dit voornemen te concretiseren wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de wijziging. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft tot 3 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris J.A.M. Heesen

Toelichting voorstel

Aan de Rijstraat 102 in Guttecoven ligt een voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is sinds enige jaren feitelijk geen bedrijfswoning meer omdat de bewoners geen bedrijf meer exploiteren. Dit maakt het
wenselijk de bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. Met de keuze voor omzetting naar plattelandswoning in plaats van naar 'gewone' burgerwoning wordt voorkomen dat naastgelegen bedrijven eventueel worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Voor een plattelandswoning gelden voor geluid en geur minder strenge normen. Er zijn geen wettelijke regels die het herbestemmen van de woning beletten.

Financiën

Het betreft hier een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Conform de 'Legesverordening Sittard-Geleen 2021' brengen wij op grond van artikel 2.8 van de legesverordening € 719,95,- in rekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Daarnaast brengen wij op grond van artikel 2.8.6 van de legesverordening € 192,35 in rekening voor het publiceren van het bestemmingsplan.

In totaal zullen wij € 912,30 aan leges in rekening brengen voor het in behandeling nemen van deze aanvraag tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Tot slot is er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De gemeente is hiermee gevrijwaard voor eventuele planschadeclaims in de toekomst.

Duurzaamheid

Dit voorstel betreft de wijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, hetgeen een juridisch-planologische wijziging is. Duurzaamheidsaspecten ten algemene zijn hierbij niet aan de orde.

Inclusie

Ten gevolge van dit bestemmingsplan kunnen ook anderen dan degenen die een bedrijf ter plaatse voeren in de woning wonen. Dit maakt wonen in het buitengebied toegankelijker voor de inwoners van de gemeente Sittard-Geleen. Door het opnemen van de aanduiding plattelandswoning, blijft een goede balans verzekerd en blijft de nabijgelegen agrarische bedrijvigheid toekomstbestendig.

Inspraak

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (tot 3 december jl.) in de Stadswinkel in Geleen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl was het plan digitaal te raadplegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Juridisch

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is geen zienswijze ingebracht. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Voor eventuele planschadevorderingen is met verzoekers een planschadeovereenkomst gesloten waardoor het risico voor de betaling van deze schade bij verzoekers is verlegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) indienen. Gelet op de laatste jurisprudentie kan dit ook gedaan worden door een niet-belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend maar daarvan is in dit geval geen sprake. Naast het beroep kunnen zij bij de Afdeling een verzoek om een voorlopige voorziening vragen om schorsing van het bestemmingsplan te bewerkstelligen.

Planning

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, wordt het gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

Bijlage 1: planregels
Bijlage 2: toelichting
Bijlage 3: verbeelding
Bijlage 4: advies RUD

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Bart Dings Telefoon : 0643218678 E-mail : bart.dings@sittard-geleen.nl Cluster: Omgeving Portefeuillehouder: A.L.W.G. Houtakkers	Reg. nummer : 2844632 Reg. datum : 03 december 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :