Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/22/344858.

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan woning Keerweg 26, Buchten

Voorstel / Beslispunten
1. Het bestemmingsplan "Keerweg 26, Buchten (NL.IMRO.1883.BPKeerweg26-VA01)" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

Samenvatting / openbare besluitenlijst
Ingekomen is een initiatief voor wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een bouwkavel aan de Keerweg 26 te Buchten. Met dit bestemmingsplan wordt binnen de woonbestemming een bouwvlak toegevoegd, dat het bouwen van één woning mogelijk maakt. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
De raad stelt het bestemmingsplan "Keerweg 26, Buchten (NL.IMRO.1883.BPKeerweg26-VA01)" ongewijzigd vast en legt het plan zes weken ter inzage.

Burgemeester mr. J.Th.C.M.) Verheijen Y. Salvino - Meijer	Gemeentesecretaris J.A.M. Heesen

Toelichting voorstel

Ingekomen is het verzoek tot het wijzigen van de bestemming 'wonen' in een bestemming 'wonen met bouwvlak' ten behoeve van het realiseren van een bouwkavel voor één woning.
Bij besluit van 8 oktober 2019 heeft het college ingestemd met het voorontwerp van het bestemmingsplan 'woning Keerweg 26, Buchten'. Op verzoek van aanvrager is de voortgang van de procedure in eerste instantie stop gezet, maar kan nu weer worden voortgezet.

Aan de Keerweg in Buchten willen initiatiefnemers een woning realiseren op nummer 26. Het gebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern Buchten, tussen de twee vrijstaande woningen met de nummers 24 en 28.
Op het perceel ligt weliswaar een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Daarom mag er op het perceel niet worden gebouwd.

Er is sprake van een woongebied met in de omgeving voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Het plangebied zelf is deels braakliggend en het achterterrein is deels bebouwd met een loods.
Bij de planontwikkeling wordt de bestaande loods gesloopt. Er wordt één vrijstaande nieuwbouwwoning mogelijk gemaakt.

Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt is het bouwen van een woning aldaar inpasbaar:

- de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één nieuwbouwwoning op een open plek in een straat. In de directe omgeving liggen voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Functioneel gezien past de nieuwe vrijstaande woning hiermee goed in zijn omgeving. Er is sprake van inbreiding (opvullen van een lege plek) hetgeen past binnen de Zuid-Limburgse afspraken;
- de bestaande loods wordt deels afgebroken. De nieuwbouwwoning die hiervoor in de plaats komt, past beter in de omgeving. Dit verbetert het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- de vrijstaande woning is levensloopbestendig cq. in de toekomst levensloopbestendig te maken en past daarmee in de huidige maar óók in de toekomstige behoefte;
- bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de duurzaamheidseisen.

Voor de toelichting, regels, verbeelding en bijlagen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 tot en met 4.

Compensatie
Op het bouwplan is de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen' van toepassing. Het plan voldoet aan de criteria en daarom hoeft er niet te worden gecompenseerd. Dit is toegelicht in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Zie bijlage 1.

Het plan is op 4 november 2021 subregionaal afgestemd en is reeds toegevoegd aan de woningmarktprogrammering.

Communicatieaanpak

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op overheid.nl en is in te zien op ruimtelijkeplannen.nl. Belangstellenden worden hierover via reguliere, online communicatiemiddelen geïnformeerd. Een en ander is afgestemd met de communicatieadviseur.

Financiën
Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Conform de 'Legesverordening Sittard-Geleen 2022' brengen wij op grond van artikel 5, eerste lid en de bijbehorende tarieventabel onder 2.8 een bedrag van € 719,95 in rekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Daarnaast brengen wij op grond van voorgenoemde tarieventabel onder 2.8.6 van de legesverordening € 192,35 in rekening voor het publiceren van het bestemmingsplan.

Daarnaast is er met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 5.

Duurzaamheid
Bij de uitwerking (de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning) wordt rekening gehouden met de in onze gemeente gebruikelijke duurzaamheidseisen.

Inclusie
De planregels belemmeren niet de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en ook niet de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Aanpassingen in de openbare ruimte en in de nabijheid van gebouwen om de toegankelijkheid te verbeteren zijn, op grond van de planregels mogelijk.

Inspraak
Het ontwerp van het bestemmingsplan van 29 april tot en met 9 juni ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Juridisch
Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.
Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
01 Toelichting
02 Regels
03 Verbeelding
04 Bijlagen behorende bij het bestemmingsplan
05 planschadeovereenkomst

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Telefoon : E-mail : Cluster: Omgeving Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Z/22/344858. Reg. datum : 13 juli 2022 Reg.nummer(s) bijlagen :