



## PARTIJ VOOR DE VRIJHEID SITTARD - GELEEN

Het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 18, 6130 AA Sittard

Geleen, 8 maart 2023

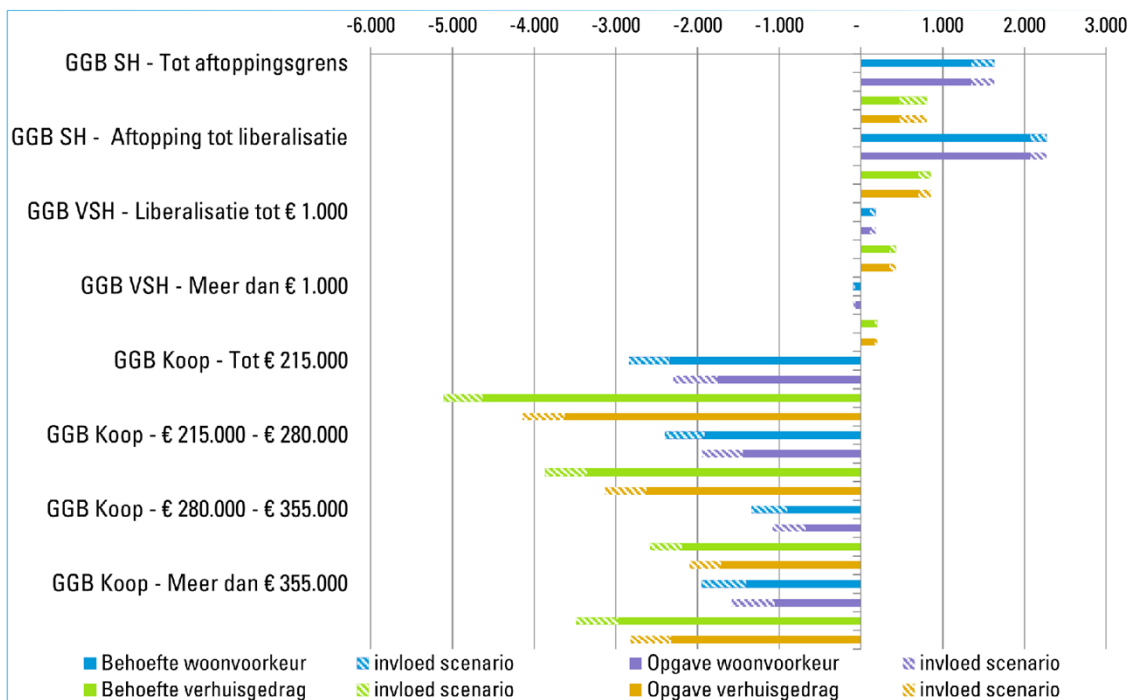
### Betreft: Technische vragen BP Rijstraat 3-5 Guttecoven

Geacht College,

Uw Ronde-voorstel inzake Bestemmingsplan Rijstraat 3-5 Guttecoven levert onze fractie een aantal technische vragen op:

1. Het BP faciliteert de realisatie van 2 grondgebonden koopwoningen. In uw Nota van Zienswijzen schrijft u dat uit het Woningbehoefteonderzoek van Provincie Limburg (bijlage 8) blijkt dat er behoefte is aan grondgebonden (levensloopbestendige) koopwoningen. En dat de bouw van de beoogde 2 koopwoningen gesteund wordt door het woonbeleid. Echter, als we kijken naar figuur 5 en tabel 12 op pagina 17 van dat onderzoek blijkt dat er juist géén behoefte is aan extra koopwoningen, omdat er al een overschot is in dat segment. Er is daarentegen behoefte aan sociale huur tot onder de liberalisatiegrens en in mindere mate de (middel)dure huur. Waarom hanteert u deze gegevens incorrect in uw argumentatie bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen?

**Figuur 5: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Zuid-Limburg tot en met 2030**



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voo < 17 / 32 >).

2. In bijlage 6 (de Aerius calculatie) staat de naam vermeld van de initiatiefnemer. Acht u deze vermelding in strijd met de AVG, en daarmee met de abbb's? Graag toelichten.



## PARTIJ VOOR DE VRIJHEID SITTARD - GELEEN

3. Overall in de stukken spreekt u van de bouw van twee "levensloopbestendige" woningen. Deze specificatie van "levensloopbestendigheid" wordt echter niet geduid in het bestemmingsplan en blijkt evenmin uit het bouwplan of anderszins. De initiatiefnemer kan na onherroepelijk worden van het BP zijn 2 kersverse bouwkavels verkopen op Funda tegen de hoogste bieder, en er rust op hem geen verbintenis of belang om er voor te zorgen dat er daadwerkelijk levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Waarom wordt deze specificatie wél gehanteerd als argument voor de wenselijkheid, maar vervolgens niet in beton afgedwongen? Blijft hierdoor niet veel meer over dan een gelegenheidsargument om simpelweg 2 bouwtitels in het veld te creëren?
4. De zienswijzentermijn heeft gelopen tot 30 juni 2022 (zo staat in het raadsvoorstel). Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Waarom heeft hier zo'n forse overschrijding van de Wro-termijnen plaatsgevonden, en wat is hiervan juridische zin de consequentie voor dit bestemmingsplan?
5. Uit de stukken blijkt dat er aanvankelijk een (incomplete) stikstof-calculatie was opgevraagd, en dat die naderhand, ruim ná de zienswijzentermijn, alsnog is aangevuld. Betreft dit een omissie en welk gevolg heeft dit voor de algemene beginselen van behoorlijk bestuur rondom dit bestemmingsplan? Hoe gaat de initiatiefnemer **feitelijk** voldoen c.q. uitvoering geven aan de stikstofnorm voor dit plan, dit blijkt namelijk niet uit de Aerius-rapportage?
6. Ten aanzien van planschade vermeld uw college dat de indiener van zienswijzen die denken schade te ondervinden maar een claim moeten indienen. Waarom is er geen planschaderisico-analyse opgesteld, zodat partijen in elk geval een indicatie hebben van mogelijke planschade? Kunt u deze inschatting alsnog maken? De raad dient immers vooraf te weten hoe "schadelijk" dit plan is dus waarom is dit niet gevraagd aan de initiatiefnemer?





## PARTIJ VOOR DE VRIJHEID SITTARD - GELEEN

7. Dan de interessante "uitruil" tussen bouwtitels. In paragraaf 3.2 van uw raadsvoorstel schrijft u dat een andere (bestaande) bouwtitel tussen Graetheide 39 en 41 in Born én een titel tussen Nieuwstraat 24 en 28 in Grevenbicht zullen worden wegbestemd. Om als het ware plaats te maken voor de onderhavige 2 bouwtitels. Is dit koehandel? In hoeverre zijn de eigenaren c.q. belanghebbenden van deze te schrappen bouwtitels hier überhaupt van op de hoogte? Worden deze mensen gecompenseerd? Hoe groot is het verlies (planschade) voor de belanghebbenden van deze weg te bestemmen bouwtitels? Wie betaalt dit kapitaalverlies door het wegbestemmen? De gemeente, of de initiatiefnemer? Is het eigenlijk wel de bedoeling dat initiatiefnemers bouwtitels van andere mensen gaan opofferen zodat zij zelf nieuwe woningen kunnen toevoegen?

8. U schrijft dat dit plan niet voldoet aan de (zelfs versoepelde) beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", en dat daarom dit plan niet is vrijgesteld van de compensatieregeling. Mag hieruit worden afgeleid dat dit plan eigenlijk dus helemaal "geen goed woningbouwplan" is? Waarom voldoet dit plan eigenlijk niet aan die beleidsregel?

9. Er is kennelijk nog geen concreet bouwplan gereed om te kunnen zien welke woningen er precies gebouwd gaan worden. Geen ontwerp, en eveneens in de plantoelichting ontbreekt een plaatje. Hoe kan het College dan, zonder die wetenschap, schrijven in de NvZ dat de 2 nieuwe woningen levensloopbestendig worden en bestemd zullen worden voor senioren? Op welke wijze gaat dit juridisch-planologisch worden afgedwongen, zonder dat dit ergens is geregeld en zonder dat er überhaupt al een bouwplan klaar is?

10. Op Rijstraat 1 wonen al mensen. Straks worden er in "hun achtertuin" 2 nieuwe villa's gebouwd. Het perceel ligt ook op een hoger maaiveld, dus die nieuwbouw gaat goed in het zicht vallen. Is de eigenaar van de beoogde bouwgrond dezelfde partij als de eigenaren van Rijstraat 1?

11. De indiener van zienswijzen heeft gepleit voor een aantal mitigerende maatregelen, om hun privacy te waarborgen, waaronder de afstand van het bouwblok tot de perceelsgrens en de positionering van ramen. Waarom is het College niet genegen om dergelijke wijzigingsvoorstellen over te nemen (nadere regels), zodat het ook voor de al aanwezige bewoners prettig wonen blijft?

12. Tegen welke prijs worden de afzonderlijke bouwkavels straks na vaststelling van het bestemmingsplan te koop geplaatst? Welk bedrag aan financiële winst schat u in dat de eigenaar van deze weidegrond gaat cashen, en vindt u dat wij als gemeentebestuur op aarde zijn om dit zonder meer te faciliteren?

13. Vanuit stedenbouwkundige optiek zijn er ook een aantal zienswijzen ingediend, en dat heeft in het bijzonder de interesse van de PVV fractie. Dorpsbebouwing kenmerkt zich dikwijls door speelse lintbebouwing met (huis)weides die zorgen voor doorkijkjes naar het buitengebied. Dit zorgt voor een landelijke woonsfeer, iets waar dorpsbewoners vaak specifiek voor kiezen, in tegenstelling tot suburbaan of stedelijk wonen. De afgelopen decennia hebben gemeenten dit soort weidepercelen laten volbouwen met moderne luxe villa's, waardoor op veel plekken dergelijke doorkijkjes, weides en boomgaarden zijn verdwenen. Ook in dit plan dreigt dit te gebeuren. Willen we dit wel? Uw college schrijft dat "het bestaande bebouwingslint wordt afgebouwd".



## PARTIJ VOOR DE **VRIJHEID** SITTARD - GELEEN

Erkent u hiermee dat geen sprake is van een inbreidingslocatie, maar van uitbreiding?



14. Bent u het met PVV eens dat het feit dat er reeds woningen ritmisch tegenover de bouwlocatie liggen dit geen vrijbrief hoeft te zijn om historische lintbebouwing dan maar symmetrisch vol te bouwen? Nog los van het feit dat hierdoor weer een compleet andere bouwstijl aan het lint wordt geïntroduceerd, is dan de vraag of hiermee het karakteristiek landelijk wonen niet nog meer wordt ingeperkt en aangetast?

15. Dit bestemmingsplan heeft eigenlijk maar 2 doelen: De eigenaar van de weidegrond rijk maken en aan een tweetal anonieme vermogenden de kans geven droomvilla's te bouwen in een mooie omgeving. Kunt u uitleggen hoe dit bijdraagt aan de urgente woonbehoefte die er niet is voor de elite, maar voor ouderen met zorgvraag, sociale huurders en jongeren?

16. Is de eigenaar van deze weidegrond in persoonlijke kringen een bekende van een voor de gemeente werkzame ambtenaar ofwel van een der collegeleden?

Wij zien graag uw antwoorden voorafgaand aan de komende Ronde-vergadering tegemoet.

**PVV Sittard-Geleen,**  
Thijs Klaassen