Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/23/475281

Onderwerp
Afwijzen van de aanvraag tot herziening/wijziging van het bestemmingsplan “Sittard-Zuid” voor de percelen aan de Tersteeglaan.

Voorstel
De gemeenteraad besluit:
De aanvraag d.d. 12 juli 2023 van een bewoner van een woning gelegen aan de Tersteeglaan om het bestemmingsplan “Sittard-Zuid” specifiek voor de percelen aan de Tersteeglaan te herzien, af te wijzen.

Inleiding
Een bewoner van een woning aan de Tersteeglaan (hierna: “aanvrager”) heeft op 12 juli 2023 de aanvraag ingediend om het bestemmingsplan “Sittard-Zuid” te herzien of te wijzigen. De aanvraag gaat specifiek over de percelen aan de Tersteeglaan te Sittard (bijlage 01). De aanvrager is van mening is dat de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan te ruime bouwmogelijkheden geven.
De directe aanleiding voor zijn aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan is de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen op de erfgrens tot 6 meter hoog. De omgevingsvergunning is aangevraagd door de buren van de aanvrager. De aanvraag voor de omgevingsvergunning hiervoor past binnen de planregels van het bestemmingsplan en moet dus worden afgegeven. Tegen de afgegeven vergunning is door aanvrager bezwaar gemaakt.
Het oorspronkelijke bestemmingsplan, op grond waarvan het "Campinaterrein" aan de Tersteeglaan is gerealiseerd, ging volgens aanvrager uit van de randvoorwaarde dat binnen 3 meter van de noordelijke erfgrens maximaal één bouwlaag mocht worden gebouwd tot 3 meter hoog.
Volgens aanvrager is er bij de twee herzieningen van het bestemmingsplan een fout gemaakt door meer mogelijk te maken dan oorspronkelijk de bedoeling was. Het bestemmingsplan voor het Campinaterrein is tweemaal herzien, namelijk op 13 december 2006 en op 15 december 2016. Eén van de doelen van het actualiseren van de bestemmingsplannen in 2006 was om de bouwregels in de verschillende stadsdelen meer te harmoniseren en meer te dereguleren. Van een fout bij de herziening van het bestemmingsplan is dus geen sprake. Bovendien maakte het oorspronkelijke bestemmingsplan “Campinaterrein” het bouwen in één van de beide erfgrenzen tot twee bouwlagen ook al mogelijk (bijlage 02). In 2016 is het bestemmingsplan “Sittard-Zuid” opnieuw geactualiseerd en zijn de planregels uit het bestemmingsplan, vastgesteld in 2006, overgenomen.

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

Beoogd effect

Na besluitvorming blijven de planregels uit het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan van toepassing. Dit betekent dat het mogelijk blijft om een woning tot 6 meter hoog in de noordelijke zijdelingse erfgrens te bouwen en de bouwmogelijkheden niet verder worden beperkt. Hierdoor bestaan meer mogelijkheden voor nultredenwoningen waardoor mensen langer in een woning kunnen blijven wonen

Argumenten

1.1 Herziening van de planregels zoals door aanvrager gevraagd leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden voor de woningen in de Tersteeglaan

Wijzigen van de bouwregels, zoals aanvrager wenst, leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden. Dit omdat aanvrager vraagt om de bouwmogelijkheden zodanig te wijzigen dat binnen drie meter van de noordelijke erfgrens van elk perceel maximaal in één bouwlaag mag worden gebouwd tot 3 meter hoog.
Door de buren van aanvrager is om een omgevingsvergunning voor het bouwen op de zijdelingse erfgrens tot 6 meter hoog aangevraagd. In 2008 is ook al een vergunning aangevraagd en verleend voor een andere woning aan de Tersteeglaan om in de zijdelingse erfgrens tot 6 meter hoog te bouwen. Het beperken van bouwmogelijkheden is ongewenst nu immers uit twee vergunningaanvragen is gebleken dat er behoefte bestaat aan het bouwen van een woning tot 6 meter hoog in de erfgrens en het beperken van de bouwmogelijkheden kan leiden tot een tegemoetkoming in planschade.

1.2 Reeds op grond van de planregels van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Campinaterrein" bestond de mogelijkheid om in één van de zijdelingse perceelgrenzen te bouwen in twee bouwlagen.
In het oorspronkelijke in 1994 vastgestelde bestemmingsplan moest slechts één zijgevel 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Hetgeen de aanvrager stelt, namelijk dat minimaal 3 meter uit beide zijdelingse erfgrenzen moest worden gebouw, is dus niet juist. Hieronder wordt dat verder toegelicht.

De aanvrager stelt dat het bestemmingsplan "Campinacomplex" specifiek stedenbouwkundige randvoorwaarden bevatte. Eén van die voorwaarden luidde: "de hoofdmassa dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens geplaatst te worden. Langs de "laan" kan een bijgebouw of een onderdeel van het hoofdgebouw in 1 bouwlaag (minimale breedte 3 meter in de noordelijke zijdelingse perceelgrens geplaatst te worden."
In artikel 4 lid 2 "functionele bepalingen en ruimtelijke karakteristiek" staat onder meer: "in het als bijlage toegevoegde beeldkwaliteitsplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen."
Deze passage is de enige koppeling tussen de planregels en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het beeldkwaliteitsplan dient echter enkel voor de toets aan de welstand. Voor de beoordeling van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden getoetst aan de bouwregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In artikel 5 lid 3 in het genoemde bestemmingsplan staan de bouwvoorschriften. In die bouwvoorschriften staat expliciet opgenomen:
a. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die in overeenstemming zijn met de in dit artikel bepaalde;"
En onder f: één zijgevel van een vrijstaande woning dient minimaal 3,00 m. uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst, met dien verstande dat bijgebouwen in de zijdelingse perceelgrens mogen worden gebouwd.

1.3 Herziening van de planregels is niet nodig omdat de geldende planregels voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Schaduwwerking en privacy zijn aspecten die de vaststelling van het bestemmingsplan in 1994 en bij de herziening van de bestemmingsplannen in 2006 en 2016 zijn beschouwd.

Als de aanvraag wordt ingewilligd heeft dat tot gevolg dat de tweede bouwlaag van de woning op minimaal 3 meter van de noordelijke zijdelingse erfgrens moet worden gebouwd. Het gevolg daarvan is dat de mogelijke schaduwwerking in de tuin en de woning minder wordt. De schaduwwerking van het bouwen op de erfgrens tot 6 meter bouwhoogte leidt echter niet tot onaanvaardbare schaduwwerking en verminderde daglichttoetreding. De tuin van de aanvrager is circa 13 meter breed en bijna 20 meter diep. Dat betekent dat er nog steeds voldoende zonlicht in de tuin valt en de mogelijkheid blijft bestaan voor aanvrager om in de tuin in de zon te verblijven. De afstand tussen de woningen is minimaal 3 meter. Dit zorgt ervoor dat er nog steeds voldoende licht in de woning van aanvrager valt.

Volgens aanvrager zou de privacy ten gevolge van het terugbrengen van de bouwhoogte worden verbeterd. Gevolg van het handhaven van de toegestane bouwhoogte is dat een raam op de bovenverdieping in plaats van op 3 meter op 2 meter mag worden aangebracht. Op grond van het burenrecht mogen er immers geen ramen op minder dan 2 meter van de erfgrens worden aangebracht. Dit geringe verschil zorgt niet voor een significante verbetering in de privacy. Terzijde moet worden opgemerkt dat er momenteel een boom of struik op het perceel van aanvrager tussen de beide woningen staat van circa 4 meter hoogte en een behoorlijke omvang. Deze boom staat op kortere afstand dan 3 meter tot de woning van aanvrager en neemt in de huidige situatie meer zonlicht weg.

1.4 Het herzien van de bouwregels draagt niet wezenlijk bij tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Tersteeglaan.

Volgens aanvrager heeft het toestaan van een bouwhoogte van 6 meter op één zijdelingse perceelgrens gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Tersteeglaan.
Hier staat tegenover dat de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat mede wordt bepaald door de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. De woningen kunnen in de bestaande situatie meer worden vergroot dan wanneer de aanvraag zou worden ingewilligd. Dat komt het woon- en leefklimaat ten goede. Bovendien staat het beperken van de bouwmogelijkheden niet in verhouding tot de vermeende verbetering van het woon- en leefklimaat dat aanvrager stelt.

1.5 In de periode 2004 tot 2013 is getracht de bestemmingsplannen van de gemeenten Sittard, Geleen en Born te actualiseren, maar ook te harmoniseren.

De plansystematiek van het bestemmingsplan “Sittard-Zuid”, vastgesteld op 13 december 2006 en later herzien en vastgesteld op 15 december 2016, is het gevolg van landelijke standaardisering en gemeentelijke harmonisering.

Kanttekeningen
n.v.t.

Inclusie
Door bouwmogelijkheden op deze locatie niet te beperken, bestaan meer mogelijkheden om nultredenwoningen te bouwen.

Duurzaamheid
Het besluit om de planregels van het bestemmingsplan niet te herzien, leidt het behoud van de bouwmogelijkheden. Hierdoor bestaan meer mogelijkheden voor nultredenwoningen waardoor mensen langer in een woning kunnen blijven wonen.

Financiën
De legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om het bestemmingsplan te herzien bedragen € 719,95.

Communicatie en Participatie

Het bestemmingsplan voor het gebied “Sittard-Zuid”, waar de Tersteeglaan deel van uit maakt, is in 2006 en 2016 herzien. Eenieder heeft destijds gebruik kunnen maken van de inspraakmogelijkheden. Per bestemmingsplan zijn dat twee inspraakmomenten, dus in totaal vier. Voor de bestemmingsplanherziening in 2016 is een inloopmiddag- en avond gehouden. Er zijn toen zowel in 2006 en in 2016 geen reacties geweest of zienswijzen ingediend met betrekking tot de bouwregels aangaande de Tersteeglaan in het bestemmingsplan van 2006 respectievelijk 2016. Met de aanvrager en diens advocaat is contact geweest en is uitgelegd dat het bestemmingsplan “Campinaterrein” het bouwen van een woning in twee bouwlagen in één van de zijdelingse erfgrenzen al mogelijk maakt. Tevens is de suggestie gedaan dat wanneer alle bewoners van de Tersteeglaan de aanvraag steunen, dit mogelijk leidt tot een ander gemeentelijk standpunt. Op die suggestie is geen reactie ontvangen.
Aanvrager wordt via diens advocaat worden schriftelijk over besluitvorming geïnformeerd.

Vervolg
Het nemen van een besluit op een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Aan de aanvrager wordt het besluit toegezonden. Na besluitvorming door de raad kan bezwaar worden gemaakt binnen zes weken en staat vervolgens beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
01. Aanvraag d.d. 12 juli 2023 met daarbij de planvoorschriften bij het bestemmingsplan Campina Complex d.d. 9 november 1994
02. Planregels bestemmingsplan “Sittard-Zuid” d.d. 15 december 2016

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Cluster: Omgeving Burgemeester: mr. J.Th.C.M. Verheijen	Registratienummer : Reg. datum : 13 oktober 2023 Reg.nummer(s) bijlagen : Gemeentesecretaris: J.A.M. Heesen

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