Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:

Onderwerp

Definitief weigeren 'verklaring van geen bedenkingen' ontwikkeling Rijksweg Noord 330 te Sittard

Voorstel / Beslispunten

Besloten wordt:

1. De zienswijzen met bijgevoegde nota te beantwoorden en ongegrond te verklaren;
2. De voorgenomen weigering met aanvulling van de motivering zoals opgenomen in dit voorstel definitief te maken en de noodzakelijk verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning definitief te weigeren.

Samenvatting / openbare besluitenlijst

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Overhoven 2016" is de bouwmogelijkheid voor appartementen ter plaatse van de Heijersteeg / Rijksweg Noord (abusievelijk) komen te vervallen. Herstel van een dergelijke omissie verloopt gebruikelijk via een veegplan. Voor de situatie aan de Rijksweg Noord is er voor gekozen de weg van een uitgebreide omgevingsvergunning te bewandelen. Dit nu een voorgenomen initiatief ter plaatse met bouwplan verder reikt dan alleen het herstel van verloren mogelijkheden. Immers, binnen het project is tevens een 'zonneweide' opgenomen en een alternatieve wijze van ontsluiting met parkeervoorziening (ook ter vervanging van bestaande mogelijkheden voor bestaande bebouwing) in de agrarische bestemming. De weg van de (uitgebreide) vergunningprocedure in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is dan een aangewezen traject. Het initiatief om 27 appartementen en bijbehorende voorzieningen aan de Heijersteeg te Sittard te bouwen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Overhoven 2016'. Vanwege die strijdigheid kan alleen medewerking verleend worden door middel van een planologische afwijkingsbevoegdheid zoals die in de Wabo is opgenomen. In dit geval is daarbij bepaald dat tevens een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB), af te geven door de gemeenteraad, vereist is. In lijn met het raadsbesluit rondom de ontwerp VVGB wordt ook de definitieve VVGB geweigerd. Een en ander met aanvulling van de overwegingen hieronder en met bijgevoegde beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

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

Toelichting voorstel

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Overhoven 2016” op 15 december 2016 is de mogelijkheid om appartementen ter plaatse van de Heijersteeg / Rijksweg Noord te bouwen abusievelijk komen te vervallen (zie onderstaande uitsneden uit de bestemmingsplannen).

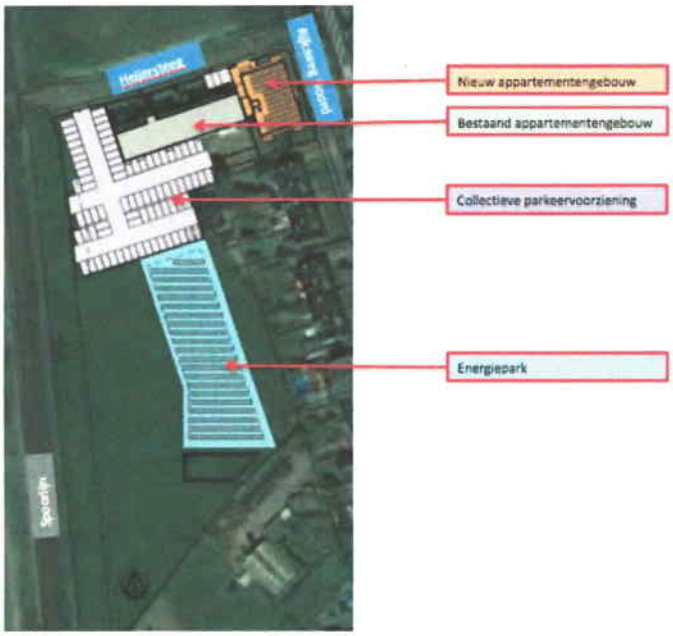


Bestemmingsplan Overhoven: gestapelde bebouwing met goothoogte tussen 9m en 20m toegestaan



Bestemmingsplan Overhoven 2016: bestemming tuin

De eigenaar van de locatie (die op dit moment in gebruik is als parkeervoorziening voor het naastgelegen, reeds bestaande, complex) heeft een aanvraag ingediend om alsnog de gewezen bouwmogelijkheden te effectueren. Dit plan betreft de bouw van een complex met 27 appartementen met een hoogte van 22 meter, een parkeervoorziening voor het bestaande en nieuw te realiseren appartementencomplex aan de achterzijde en een grote zonneweide. Dit plan is hieronder weergegeven. Ontsluiting zal plaatsvinden via de Heijersteeg.



Detailtekening van de aangevraagde ontwikkeling

Proces
De aangevraagde omgevingsvergunning moet op de grond van artikel 2.10 van de Wabo getoetst worden aan het geldende bestemmingplan "Overhoven 2016", zoals vastgesteld op 15 december 2016. Volgend uit deze beoordeling is het plan strijdig met het geldende planologische kader. Overigens, als de eerdere rechten nog van kracht waren of hersteld zouden worden, zou nog steeds sprake zijn van strijdigheden met het geldende bestemmingsplan. De geconstateerde strijdigheden zijn vervolgens niet binnenplans en niet buitenplans middels artikel 4 bijlage II van Besluit omgevingsrecht te vergunnen. Dit betekent dat een zogenaamde uitgebreide ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo van toepassing is. Onderdeel van de te volgen procedure is, op grond van artikel 2.27 Wabo, de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Een besluit over een dergelijke verklaring doorloopt op grond van de wet de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat eerst een ontwerp besluit wordt vastgesteld. Dit voorgenomen besluit ligt gedurende zes weken ter inzage. En binnen deze periode van inzage heeft eenieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze naar voren te brengen.

Zulks is voor voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ook gebeurd. De gemeenteraad heeft daarbij in de vergadering van 7 mei 2020 besloten geen verklaring van geen bedenking af te geven. Dit besluit is, samen met het besluit van het college om de omgevingsvergunning in ontwerp te weigeren, ter inzage gelegd. Daarop zijn een tweetal zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de beantwoording is verwerkt in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

De gemeenteraad neemt nu een besluit over de beantwoording van de zienswijzen en de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Om te komen tot dit besluit is in de Rondevergadering opiniërend gesproken over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Op basis van de opgehaalde standpunten is onderhavig voorstel tot stand gekomen.

Inhoudelijke beoordeling aanvraag
In de Rondevergadering van 21 oktober 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning en het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen besproken. Conclusie van de bespreking was dat de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen niet kan worden afgegeven. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

Woonbeleid
Bij de aanvraag is onvoldoende aangetoond op welke wijze het plan past binnen het gemeentelijke woonbeleid. Het plan is niet passend binnen woonbeleid omdat het uitgangspunt van de gemeente is dat inbreiding in het centrum boven uitbreiding aan de randen van het centrum gaat. Daarmee moet voorkomen worden dat binnensteden verpauperen door leegstand van kantoren en winkelpanden. Deze transformatieopgave heeft prioriteit boven het toevoegen van woningen elders.

Zonneweide
De gemeenteraad heeft eerder besloten op welke locaties zonneweides mogen komen. Het voorliggende plan voldoet niet aan dit raadsstandpunt. Daarbij wordt opgemerkt dat de raad het uitgangspunt van de Regionale Energie Strategie (RES) en de Zonneladder volgt. Dit betekent dat eerst beschikbare daken aangewend dienen te worden en dat het uitgangspunt is dat zonneweides in principe niet toegestaan worden op agrarische gronden. Daarnaast kunnen zonneweides mogelijk hinder veroorzaken in de vorm van lichtinval / reflectie. Daar is in de planvorming onvoldoende rekening mee gehouden.

Stedenbouw
Al sinds 1999 wordt getracht te bouwen op deze plek. De plannen voldeden echter niet aan het bestemmingsplan. De realisatie van het gebouw zou alleen plaats kunnen vinden binnen de kaders van het bestemmingsplan. Daar wijkt dit bouwplan nu van af. Onder andere qua bouwhoogte hetgeen niet wenselijk wordt geacht. De beoogde bebouwing kent een hoogte van circa 22 meter, daar waar het planologisch kader een bouwhoogte van 20 meter kende. Het voorliggende bouwplan wordt daarbij stedenbouwkundig als te groot en te massaal gekwalificeerd. Dit mede gelet op het feit dat naast een appartementencomplex, buiten het aangewezen gebied, nog ruimtebeslag wordt gelegd ten behoeve van parkeerplaatsen en een zonneweide. De uitstraling naar de omgeving toe is verder te fors. Dit mede gelet op aanpalende bebouwing (naastgelegen woningen en de verhouding tot het bestaande appartementencomplex) en het feit dat het hier gaat om de entree richting het centrum. Dit zorgt tevens voor een inbreuk op de privacy van de naastgelegen woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat in algemene zin de locatie tussen de Rijksweg en het spoor niet wordt gezien als een geschikte locatie voor woningbouw / hoogbouw. Ook het verdwijnen van de groenvoorziening (bufferzone) naast het spoor wordt als een onwenselijke ontwikkeling gezien.

Parkeren
Het plan leidt mogelijk tot parkeerproblemen. De beoogde parkeerplaatsen worden niet op het aangewezen terrein voor woningbouw gerealiseerd. De voor het plan noodzakelijke parkeerplaatsen, en de parkeerplaatsen voor het naastgelegen appartementencomplex, zijn gesitueerd in het agrarisch gebied. Daardoor vindt er feitelijk een uitbreiding van de woonfunctie plaats waar parkeren onderdeel van dient te zijn. De parkeerplaatsen worden naar verwachting verhuurd / verkocht. Echter, bij iedere woning zou het recht op een parkeerplaats moeten zijn. Anders zou de situatie kunnen ontstaan dat parkeren alsnog in de openbare ruimte gaat plaatsvinden, hetgeen een onwenselijke ontwikkeling is. Het bouwplan met de parkeergelegenheid heeft daarnaast impact op de verkeersveiligheid in de directe omgeving. Dit mede in relatie tot de aanwezige fietstunnel. Dit kan mogelijk leiden tot verkeersonveilige situaties.

Water
De waterinfiltratievoorziening in het plan is gesitueerd in het groen. Onduidelijk is op welke manier afwatering van het totale plan (woongebouw en zonneweide) plaatsvindt.

Inspraak
De gemeenteraad is van mening dat er te weinig inspraak heeft plaatsgevonden in de planvorming.

Zienswijzen
Het plan heeft vanaf 4 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn twee reacties ontvangen. De eerste reactie is ingediend door omwonende(n) en behelsde een instemming met het voorgenomen besluit tot weigering. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen en behoeft verder geen inhoudelijke beoordeling. De tweede reactie is ingediend door de aanvraagster en betreft samengevat de stelling dat ze zich niet kan vinden in de (voorgenomen) weigering van haar aanvraag. De samenvatting van de ingediende zienswijzen en de weerlegging daarvan is weergegeven in de bijlage 'Nota van zienswijzen'.

Bij de besluitvorming over de ontwerp VVGB heeft de gemeenteraad argumenten genoemd voor het niet afgeven van deze VVGB. Het college heeft dit raadsbesluit uitgevoerd. De ingediende zienswijzen geven geen directe aanleiding om nu, bij de definitieve besluitvorming, een ander standpunt in te nemen. Wel is het standpunt aangevuld op basis van de opgehaalde standpunten in de Rondevergadering van 21 oktober 2021.

Financiën

Terzake het wegvallen van eerder beschikbare bouwmogelijkheden bestaat wettelijk de mogelijkheid tot het aanvragen en toekennen van zogenaamde tegemoetkoming in planschade. Een dergelijke vergoeding is voor deze locatie door de eigenaar ook aangevraagd. Conform de gemeentelijke planschadeverordening is een onafhankelijke planschadeadviescommissie (SAOZ) aangesteld die het verzoek heeft beoordeeld en hierover een adviesrapport heeft uitgebracht. Het college heeft vervolgens, op basis van dit uitgebrachte rapport, op deze aanvraag – inmiddels onherroepelijk – besloten om een tegemoetkoming in planschade toe te kennen van € 347.500,- (te vermeerderen met de wettelijke rente en de kosten deskundigenbijstand).

Juridisch

Het plan heeft vanaf 4 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn 2 reacties ontvangen. Beide reacties zijn derhalve ontvankelijk. De eerste reactie is ingediend door omwonende(n) en behelsde een instemming met het voorgenomen besluit tot weigering. Dit wordt ter kennis genomen en behoeft verder geen inhoudelijke beoordeling. De tweede reactie is ingediend door de aanvraagster en betreft samengevat de stelling dat ze zich niet kan vinden in de (voorgenomen) weigering van haar aanvraag. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'.

Conclusie ten aanzien van de ingekomen gronden luidt dat hetgeen door reclamant naar voren wordt gebracht als ongegrond wordt gekwalificeerd. De voorgenomen weigering om een verklaring van geen bedenking aan te nemen wordt met aanvulling van de beantwoording van de gronden reclamant en al het vorenstaande bevestigd.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning ex 2.1 lid 1 sub c Wabo zelf betekent voorgaande dat deze gelet op artikel 2.20a Wabo ook geweigerd dient worden. Dit is een collegebevoegdheid.

Planning

Na het raadsbesluit zal weigering samen met de weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning worden gepubliceerd. Daarna bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Rechtbank Limburg.

Bijlagen

Bijlage 1: Ingekomen zienswijze 1
Bijlage 2: Ingekomen zienswijze 2
Bijlage 3: Nota van zienswijzen

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Eric Eussen Telefoon : E-mail : eric.eussen@sittard-geleen.nl Cluster: Portefeuillehouder: P.M. Meekels	Reg. nummer : Reg. datum : 14 december 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :