Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2799286

Onderwerp
Bestemmingsplan Heistraat Einighausen.

Voorstel / Beslispunten
1. De nota van zienswijze behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen
2. Het bestemmingsplan "Heistraat Einighausen"(BPHeistraat-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onder b tot en met f van het Besluit ruimtelijke ordening.

Samenvatting / openbare besluitenlijst
Op het terrein van de voormalige schoollocatie hoek Heistraat en Pastoor Bastinstraat in Einighausen worden woningen gebouwd. Om deze te kunnen realiseren is een bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in het bouwen van maximaal 15 levensloopbestendige woningen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft tot 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend namens de bewoners van veertien adressen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
De raad stelt het bestemmingsplan "BPHeistraat-VA01" ongewijzigd vast en legt dit zes weken ter inzage.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters 26-8-21

Toelichting voorstel

Binnen de gemeente Sittard-Geleen is er een veranderende woonvraag door onder andere vergrijzing.
Hierdoor is behoefte aan nieuwe woningen die voorzien in deze veranderende woonvraag.
Deze demografische ontwikkelingen hebben ook tot gevolg dat Sittard-Geleen veel vrijkomend maatschappelijk vastgoed heeft dat vaak, wanneer het wordt gesloopt, een lege plek in de kern, wijk of buurt achterlaat. Die ruimte biedt kansen voor de transformatie van de woningvoorraad. Daarom wil de gemeente Sittard-Geleen enkele van deze locaties herbestemmen voor woningbouw. Het gaat dan om strategische locaties, waarmee de directe omgeving ruimtelijk, maar ook qua woonprogramma een impuls krijgt. Zo kan de gewenste doorstroming op gang komen en wordt gewerkt aan de vitaliteit in de dorpskernen.
De locatie van de voormalige basisschool in Einighausen is zo'n locatie. Centraal in het dorp gelegen aan de Heistraat en de Pastoor Bastinstraat. Voor deze plek is in dialoog met het dorp een stedenbouwkundig plan gemaakt dat de basis biedt voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie.
Om de uitvoering van dit plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld.
Dit bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de verdere planuitvoering.

Tijdens een online bijeenkomst op 30 maart jl. heeft de ontwikkelaar van het plan (Mulleners Vastgoed) de bewoners van Einighausen geïnformeerd over de plannen aan de Heistraat/Pastoor Bastinstraat. In de plannen is rekening gehouden met het ontwikkelingsprogramma dat is opgesteld naar aanleiding van de wensen van de bewoners, die tijdens diverse informatiebijeenkomsten in 2018 en 2019 kenbaar zijn gemaakt. Zo komen er levensloopbestendige woningen, in verschillende uitvoeringen, om de doorstroom en daarmee ook de leefbaarheid te vergroten.

In het kader van de gesloten koopovereenkomst(en) tussen de gemeente en Mulleners Vastgoed is de gemeente inspanningsverplichtingen met betrekking tot de te volgen publiekrechtelijke procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) aangegaan. De notariële overdracht van de grond en daarmee de feitelijke uitrol van de woningbouwplannen hangt af van het welslagen van deze procedures. Een en ander is gekoppeld aan contractuele termijnen.
De bouwstart van de woningen is voorzien in 2022. De verkoop start eind 2021, mits alle formele procedures zijn doorlopen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 juni tot 22 juli. Er zijn zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze en de reactie daarop zij verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Financiën

De planologische kosten om de bestemmingsplanwijziging te kunnen realiseren, zijn gedekt binnen de jaarruimte van voorgaande jaren waaronder de incidentele procesmiddelen grond- en vastgoedposities 2017-2018.

Duurzaamheid

Energieneutraal en klimaat adaptief.
Een hof en een groen omzoomde route vormen een belangrijk onderdeel van het plan. Hierin worden bestaande bomen zoveel mogelijk opgenomen. Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en verwerkt binnen het plangebied. Dit wordt geholpen door een groene inrichting met zo min mogelijk verharding. Verder worden de woningen gasloos en energieneutraal gerealiseerd.

Inclusie
De planregels belemmeren de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en de bruikbaarheid van de openbare ruimte niet. 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 heeft zes weken ter inzage gelegen (tot 22 juli jl.) in de Stadswinkel in Geleen. Op www.ruimtelijkeplannen.n.l was het plan digitaal te raadplegen. Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend.

Juridisch
Met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan is een zienswijze ingebracht. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Planning
Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, wordt het gedurende 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
Bijlage 1:verbeelding, planregels, toelichting en bijlagen behorende bij de toelichting
Bijlage 2: nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan.

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Marjolène Van Cleef Telefoon : 0464778919 E-mail : marjolene.vancleef@sittard-geleen.nl Cluster: Omgeving Portefeuillehouder: P.M. Meekels	Reg. nummer : 2799286 Reg. datum : 27 juli 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :