Gemeente Sittard-Geleen

Aan: de gemeenteraad
Van: wethouder Geilen
Datum: 12-12-2023
Betreft: Tersteeglaan

Op 23 november jl. is in de raadsronde het raadsvoorstel met als onderwerp “Afwijzen van de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan “Sittard-Zuid” voor de percelen aan de Tersteeglaan” besproken.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel over het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan Sittard Zuid, specifiek voor de percelen aan de Tersteeglaan in de Ronde van 23 november jl., heeft de inspreker, dhr. Mooren, aangegeven nadere informatie te kunnen overleggen waaruit zou blijken dat er in 2006 omissies waren bij het vaststellen van het toenmalige bestemmingsplan. In afwachting van deze informatie hebben de PVV, Stadspartij en GOB aangegeven het voorstel als bespreekstuk te willen agenderen voor de raadsvergadering van 13 december a.s.
Op donderdag 7 december jl. is bij de griffie de betreffende informatie ontvangen. Het gaat hier om het toenmalige bestemmingsplan van het Campina Complex uit 1994 en een toelichting van de heer Mooren daarop via een mailbericht. Beide documenten hebben de raadsleden per email ontvangen en zijn toegevoegd aan de stukken in Ibabs. De memo waar de heer Mooren aan refereert is de inspreektekst die reeds aan de stukken op Ibabs is toegevoegd.

Reactie
Het bestemmingsplan “Campina-Complex” uit 1994 was reeds in Ibabs beschikbaar bij de stukken voor de raadsronde. De toelichting van de heer Mooren in het emailbericht bevat ook geen nieuwe informatie. Uit de door de heer Mooren ingediende nadere informatie blijkt niet dat er bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 ten aanzien van de planregels omissies waren.

Tijdens de raadsronde is uitvoerig ingegaan op de bouwvoorschriften zoals die in het bestemmingsplan Campina-Complex waren opgenomen. In zijn mail verwijst de heer Mooren naar de artikelen 5 lid 3f en lid 5b, 12, 14 en 15 van het bestemmingsplan Campina-Complex.
In artikel 5 lid 3 onder f staat dat één zijgevel van een vrijstaande woning minimaal 3,00 m. uit de zijdelingse perceelgrens dient te worden geplaatst. Daaruit volgt dat er één, dus de andere, zijgevel dus niet minimaal 3,00 meter uit de zijdelingse perceelgrens dient te worden geplaatst.
Artikel 5 lid 5 ging over de bevoegdheid van het college van BenW van het stellen van nadere eisen over het bouwen. Nadere eisen zijn echter nooit gesteld.
De artikelen 12, 14 en 15 gaan respectievelijk over ‘bijgebouwen’, een ‘algemene vrijstellingsbevoegdheid’ en een ‘algemene wijzigingsbevoegdheid’. Een woning is geen bijgebouw en de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid zijn beide niet aan de orde.

Tijdens de raadsronde heeft het college uitgelegd dat er een discrepantie bestond tussen de bouwvoorschriften opgenomen in artikel 5 lid 2 van het bestemmingsplan Campina-Complex uit 1994 en de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan (bkp) behorende bij het bestemmingsplan Campina-Complex. In de bouwvoorschriften wordt

bepaald wat en hoe er mag worden gebouwd. Het bkp is de toets voor de welstandscommissie. De welstandscommissie is echter niet bevoegd om een bouwplan af te keuren (negatief te adviseren) dat in overeenstemming is met de bouwvoorschriften. Bouwen in één van de zijdelingse perceelgrenzen was dus al mogelijk op grond van het bestemmingsplan Campina-Complex. De conclusie is dus dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het bkp hadden moeten worden opgenomen in de planvoorschriften van het bestemmingsplan Campina-complex in 1994. En dat is niet gebeurd. Van een omissie bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 is derhalve geen sprake.

Door de gemeente is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er weliswaar gevolgen op de schaduwwerking zijn van het toelaten van zes meter hoge bebouwing op de erfgrens maar die gevolgen beperkt zijn en niet onevenredig.

We zijn nu, na de vaststelling van het bestemmingsplan Campina-Complex, bijna dertig jaar en twee bestemmingsplanherzieningen verder.
Reeds in de raadsronde en eerder aan de heer Mooren hebben wij meegegeven dat een eventuele wijziging van de planregels breed draagvlak moet hebben van de eigenaren van de woningen in de Tersteeglaan.
Mocht uw raad toch van mening zijn dat de planregels moeten worden gewijzigd zodat er niet nog meer woningen tot 6 meter hoog in de zijdelingse perceelgrenzen mogelijk zijn dan kan na 1 januari as. het omgevingsplan worden herzien door middel van een zogenaamd TAM-IMROplan. Voorwaarde daarbij zou dan moeten zijn dat alle eigenaren van de woningen aan de Tersteeglaan kunnen instemmen met een dergelijke planherziening en dat zij afzien van nadeelcompensatie (tot 1 januari as.: ‘tegemoetkoming in planschade’).

Steller	:	Roel friesen
Telefoon	:	14 046
E-mail	:	roel.friesen@sittard-geleen.nl
Team	:	Ruimtelijke Ontwikkeling