

Notulen van de Ronde Maaszaal op donderdag 16 maart 2023

Tijdstip: 19.00 – 19.35 uur

Aanwezig

de voorzitter D. Pfoster
de griffier A. Lamers

de leden
GOB: F. Kuburic
CDA: J. Schlössels
GroenLinks/PvdA: T. Baars
Stadspartij: L. Weermann- Schepers
PVV: T. Klaassen
D66: B. Bonten
SPA: P. Winteraken-Bruls
Lokaal Sittard-Geleen-Born: -
VVD: -
Forum voor Democratie: S. Strijkers
PIT: E. Talpe

portefeuillehouder: L. Geilen

ambtelijke
ondersteuning: Y. Bartelink

notulen: H. Neggers (Notuleerservice Nederland)

Agendapunt: Bestemmingsplan Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. De voorzitter merkt op dat er technische vragen zijn gesteld door de fracties PVV en PIT. De vragen en de antwoorden daarop zijn te raadplegen in iBabs. Het voorstel kan in twee termijnen worden besproken.

Mevrouw Winteraeken (SPA) zegt dat de fractie voorstander is van het bouwen in dorpen. Het is goed dat de twee woningen levensloopbestendig zullen worden uitgevoerd. De fractie stemt in met het voorstel.

De heer Schlössels (CDA) zegt dat de twee geplande levensloopbestendige woningen uitstekend passen tussen de reeds bestaande woningen in de Rijstraat in Guttecoven. De fractie pleit in het kader van de woningnood al jaren voor inbreiding.

De heer Baars (GroenLinks/PvdA) merkt op dat er eigenlijk geen groei in de kernen mogelijk is en vraagt de portefeuillehouder om in relatie hiermee een toelichting op het wegbestemmen van twee bouwtitels.

Mevrouw Weermann (Stadspartij) zegt dat de fractie zich volledig kan vinden in het voorliggende voorstel.

De heer Talpe (PIT) verzoekt het college om conform de gedane suggestie het aspect levensloopbestendigheid op te nemen bij de begripsbepalingen en dit te verankeren in de planregels en het gewijzigde plan voor te leggen voor de raadsvergadering. Conform het verzoek van de fractie is de planschadeovereenkomst toegevoegd aan de stukken. De fractie verzoekt om bij toekomstige

bestemmingsplannen de van toepassing zijnde overeenkomsten mee te zenden met het raadsvoorstel. Is het college van mening dat met de bouw van de twee levensloopbestendige woningen het betreffende bebouwingslint is afgerond en dat daarmee een verdere uitbreiding van het bebouwingslint aan deze zijde van de Rijstraat niet meer aan de orde is? Het bestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van twee bouwtitels elders. De uitleg hierover is duidelijk. De constatering blijft wel dat hier sprake is van een postzegelplan dat versnipperd is over meerdere kernen. Deze werkwijze draagt niet bij aan de leesbaarheid en overzichtelijkheid van de bestemmingsplannen van de gemeente.

De heer Bonten (D66) vraagt de portefeuillehouder om te bevestigen dat de begripsbepaling levensloopbestendig wordt verankerd in het bestemmingsplan. De fractie kan zich vinden in het voorstel.

De heer Kuburic (gob) merkt op dat onder artikel 5.2 van de bouwregels staat dat een woning maximaal mag bestaan uit maximaal één woonlaag met kap en vraagt of dit niet voldoende borging is voor een levensloopbestendige woning. Als dit zo is hoeft het bestemmingsplan niet nader aangepast worden. De fractie gaat akkoord met het raadsvoorstel.

De heer Strijkers (FvD) zegt dat de fractie tegen het opofferen van landbouwgrond voor bouwgrond is en heeft er bezwaar tegen dat een bestemmingsplan wordt aangepast om de ene burger ten koste van een ander burger te bevoordelen. Burgers die een zienswijze hebben ingediend zouden erop moeten kunnen vertrouwen dat landbouwgrond landbouwgrond blijft wanneer er geen zwaarwegend publiek belang is om dit te wijzigen. Het te pas en te onpas wel of niet honoreren van verzoeken tot wijzigingen in bestemmingsplannen roept het beeld op van willekeur dan wel bevoordeling of benadeling van burgers. Wat is het afwegingskader om tegemoet te komen aan bestemmingsplanwijzigingen en hoe wordt willekeur uitgesloten?

De heer Klaassen (PVV) vraagt de wethouder of de aanduiding levensloopbestendig ambtshalve in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Waarom moeten er per se twee woningen worden toegestaan? Als er slechts één woning zou worden geprojecteerd is dat voldoende voor de eigenaar van de grond en kan het project wat ruimer worden opgezet en blijft er meer afstand tot de burens. Wat is de reden van de forse termijnoverschrijding? Heeft de gemeente de initiatiefnemer meegegeven dat hij een dialoog met omwonenden moet houden? Participatie had bezwaren of zienswijzen eerder weg kunnen nemen. Is het zo dat de eigenaren van de twee wegbestemde bouwtitels elders nadrukkelijk hebben ingestemd met het schrappen van de bouwtitels? De fractie is benieuwd naar de compensatieregeling voor de betrokkenen en wil graag inzage in de contracten. Is er sprake van een inbreidingslocatie of een kleinschalig uitbreidingsplan?

Wethouder Geilen zegt toe dat het college met een aangepast voorstel komt waarin de levensloopbestendigheid van de woningen wordt verankerd in de planregels op voorwaarde dat de Ronde daartoe besluit. Het plan voldoet niet aan de beleidsregel 'Ruim baan voor de woningbouw' en daarom is er wel compensatie nodig. De eigenaar van het perceel heeft hiervoor zelf geregeld met twee andere eigenaren dat de bouwtitel die zij op hun perceel hebben kan vervallen. Dat wordt planologisch geregeld. Daar hebben zij een privaatrechtelijke overeenkomst voor gesloten. Die kan niet bij de stukken worden gevoegd. Een ongebruikte bouwtitel is een theoretische groeimogelijkheid die groei op een andere plek tegenhoudt. In het verleden is er gekeken of deze geschrapt zouden moeten worden, maar dat is ook weer gestopt. Als mensen zelf zeggen dat de bouwtitel kan worden geschrapt kan er wel op een andere plek iets worden gedaan. Door de uitbreiding in de Rijstraat toe te staan wordt voldaan aan wat de raad altijd al graag wilde namelijk om in de kleine kernen te proberen de lintbebouwing aan de randen af te bouwen dan wel in te breiden om zo toch nieuwbouw mogelijk te maken in die kleine kernen. Het plan voldoet daarnaast aan de kwaliteiten van de ruimtelijke ordening. De wegingsgrond is steeds het beleid dat de raad heeft vastgesteld. Het college denkt dat in dit geval tegemoet komen aan het beleid dat de raad heeft vastgesteld en ook de oproep die heel veel partijen al vaak gedaan hebben om te proberen de kleine kernen te versterken en te kijken of het mogelijk is woningen toe te voegen. Het college meent dat het op deze locatie verantwoord is tot aan de grens waar nu aan de overkant woningbouw is. Het heeft met de financiële haalbaarheid van het plan te maken dat de initiatiefnemer twee woningen heeft voorgesteld. Het college heeft daar in de bestemmingsplanprocedure ruimte voor gecreëerd. Het heeft met verschillende omstandigheden te maken dat het wat langer heeft geduurd. Er

moesten zaken in de toelichting aangevuld worden en er moesten nog aanvullende- of wijzigingsonderzoeken plaatsvinden. Er viel ook een vakantieperiode in en er is ook sprake geweest van personele wisselingen. Het college probeert te voorkomen dat procedures wat langer duren maar dat lukt niet altijd. De wethouder zegt toe dat in de toekomst in eerste aanleg alle onderliggende overeenkomsten worden meegezonden. In het postzegelplan voor Guttecoven wordt eigenlijk ook iets geregeld voor twee andere plannen. Daardoor is het meteen duidelijk dat om het plan in Guttecoven mogelijk te maken er op twee andere plekken is geschraapt. Daarom is het in één plan vervat. Het college wil niet de grens van de laatste woning aan de overzijde passeren. Daar stopt de stedelijke rand. Sec genomen is het een uitbreiding, maar er wordt niet uitgebreid buiten de grens van het bebouwde gebied. Het is de vraag of je dit inbreiding of uitbreiding noemt.

Tweede termijn

De heer Talpe (PIT) zegt dat de fractie eraan hecht om de planregels aan te passen als het gaat om de levensloopbestendigheid met name omdat in de zienswijzennota specifiek wordt aangegeven dat de levensloopbestendigheid een aanleiding is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Kan de Ronde ermee instemmen om de aanpassing in de planregels mee te nemen? Als dat niet zo is heeft de fractie graag ondersteuning bij het indienen van een amendement.

Mevrouw Winteraeken (SPA) zegt dat de fractie het ermee eens is dat de planregels aangepast worden.

De heer Klaassen (PVV) vraagt wat de Ronde ervan vindt dat het college aangeeft dat zij geen inzage hebben in het contract tussen particulieren en dat ze niet kunnen inschatten hoeveel de winst is voor de eigenaar van de bouwtitels en dat zij het contract ook niet kunnen overleggen. De wethouder heeft aangegeven dat het financiële redenen heeft dat er niet kan worden volstaan met één bouwkwavel. Spreker concludeert dat er bij het college wel inzicht is over het exploitatieplaatje. Hij is benieuwd of deze kennis van de exploitatie de doorslag heeft gegeven voor het toestaan van de tweede bouwkwavel. Hij vraagt aan de Ronde of de andere fracties het ermee eens zijn dat hier een precedent kan ontstaan als er geen volledig financieel beeld is van de particulier in kwestie. Wellicht kan in de toekomst dit soort informatie vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij de griffie.

De heer Schlössels (CDA) zegt dat er ook een privéreden kan zijn voor de tweede woning.

De heer Bonten (D66) zegt dat de financiële haalbaarheid van het project met twee woningen en het verzoek om het privaatrechtelijke contract over het wegbestemmen van de bouwkwavel te overleggen los van elkaar zouden moeten staan. Het kan zijn dat de privaatrechtelijke overeenkomst wat betreft de andere bouwkwavels misschien wel geld heeft gekost aan de eigenaar van dit bestemmingsplan. De fractie is tevreden over wat de wethouder heeft verteld over hoe het geregeld is.

De heer Talpe (PIT) zegt dat hij liever had gehad dat de heer Klaassen deze verduidelijkingsvraag aan de wethouder had gesteld. De vraag hoe er met die private situatie wordt omgegaan is een lastige. Het college heeft bevestigd dat er een overeenkomst is en dat is voor de fractie op dit moment voldoende geborgd. Het is wel goed om richting de toekomst op een ander moment terug te komen wat de mogelijkheden zijn als de raad bij bestemmingsplannen meer informatie wil die niet gedeeld kan worden.

Conclusie: De voorzitter constateert dat het onderwerp in voldoende mate is besproken. De Ronde adviseert het voorstel als hamerstuk op de raadsagenda van 30 maart 2023 te plaatsen. De portefeuillehouder zegt toe in de toekomst planschadeovereenkomsten met initiatiefhouders bij voorstellen over bestemmingsplannen onderdeel te laten uitmaken van de aangeleverde stukken bij de griffie. Verder wordt vóór de raadsvergadering de term levensloopbestendig toegevoegd in de begripsbepalingen en de planregels. Dit gebeurt met instemming van de Ronde.

De voorzitter dankt alle aanwezigen hartelijk en sluit de vergadering.