

Technische vragen bestemmingsplan President Kennedysingel 6 Sittard:

Planregels:

1. Vraag

Paragraaf 4.5a geluid: kunt u aangeven waarom de passage m.b.t. geluidseisen is opgenomen in het bestemmingsplan terwijl dit ook gewoon in de regelgeving (Bouwbesluit2012) is opgenomen?

Antwoord

Artikel 4.5.2 onder a handelt over het moment van ingebruikname van de woning. Dan moet deze voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Deze voorwaardelijke verplichting is een extra waarborg voor een goed woonklimaat voor de bewoners van de woning.

2. Vraag

Paragraaf 4.5 c mechanische ventilatie: kunt u aangeven waarop de passage m.b.t. mechanische ventilatie is opgenomen in dit plan? Is regelgeving m.b.t. ventilatie niet voldoende geborgd d.m.v. overige regelgeving (o.a. Bouwbesluit en NEN-normen)?

Antwoord

Artikel 4.5.2 onder c luidt: Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van een woning, mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat mechanische ventilatie centraal afsluitbaar is ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Het bouwbesluit noch de NEN-normen regelen dat de mechanische ventilatie centraal afsluitbaar moet zijn. Omdat een calamiteit met toxische gassen mogelijk is vanwege de relatieve nabijheid van Chemelot en de spoorlijn Sittard-Roermond, waar vervoer van gevaarlijke stoffen overheen gaat, wordt een dergelijke voorziening ruimtelijk relevant geacht.

Bijlagen bij het voorstel:

3. Volgens mij ontbreekt bij dit voorstel de Aerius-berekening voor zowel gebruiks- als realisatiefase. Er wordt in de toelichting en het flora en fauna onderzoek wel naar verwezen, maar de berekening zelf ontbreekt. Daar komt bij dat in het voornoemde flora en faunaonderzoek wordt aangegeven dat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat de stikstofdepositie negatieve effecten op de nabij gelegen natura 2000-gebieden heeft. Kunt u deze berekening alsnog verstrekken voor de behandeling in ronde en raad?

Antwoord

De Aeriusberekening is toegevoegd. De conclusie is dat er op voorhand negatieve effecten op Natura 2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden omdat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase de depositie 0,00 mol/ha is.

Anterieure overeenkomst:

4. Vraag

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met een inspanningsverplichting voor de gemeente. In hoeverre kan de raad dan nog zonder consequenties besluiten om het plan NIET vast te stellen?

Antwoord

Enkel gemeenteraad is bevoegd een bestemmingplan vast te stellen. Daarom kan enkel het college van B&W een inspanningsverplichting aangaan. Die verplichting is het college van

B&W nagekomen. Indien de Raad besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen dan moet zij dat doen op grond van ruimtelijke motieven.

5. Vraag

Wie of welk orgaan is precies de inspanningsverplichting namens de gemeente aangegaan en hoe ver gaat deze inspanningsverplichting? Is bijvoorbeeld aan de inspanningsverplichting voldaan als het bestemmingsplan aan de raad wordt voorgelegd, ongeacht of de raad er vervolgens al dan niet mee instemt?

Antwoord

De inspanningsverplichting is aangegaan door het college van B&W en kan niet verder gaan als waartoe het college van B&W bevoegd is. In dit geval is het college van B&W belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan en legt dat vervolgens voor aan het bevoegde bestuursorgaan. Aan de inspanningsverplichting is dus i.c. voldaan.

Raadsbesluit:

6. Waarom is bij dit plan geen sprake van het wegbestemmen van bouwtitels elders zoals dit bij andere plannen wel het geval is?

Antwoord

Het plan is getoetst aan de beleidsregel “ruim baan voor goede woningbouwplannen”.

Omdat geconstateerd is dat er sprake is van een aantoonbare verbetering van de leefbaarheid omdat hier zich geen nieuw bedrijf meer kan vestigen is geoordeeld dat er sprake van een maatschappelijke meerwaarde zoals genoemd in de beleidsregel. Als aan de beleidsregel wordt voldaan, geldt de compensatieverplichting niet.

Het plan heeft betrekking op de transformatie van een bedrijvenlocatie, waar een garagebedrijf was gevestigd. Dit bedrijf is uitgeplaatst waardoor het pand leeg is komen te staan. Alle woningen zijn levensloopbestendig, geschikt voor 1-2 persoons huishoudens (met name senioren en eventueel starters) in het prijssegment middeldure huur (tot max. €950,-- p.m.) en/of koop (circa NHG-grens). De locatie ligt aan de singel rond het centrum van Sittard, wat vanzelfsprekend betekent dat er sprake is van een zeer goed voorzieningenniveau in de buurt.