Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/23/380816

Onderwerp
Bestemmingsplan Rijstraat 3-5 te Guttecoven

Voorstel
Vaststelling bestemmingsplan Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven.

De gemeenteraad besluit:
1. De nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan "nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven" geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven" met planidentificatienummer NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding
Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van twee vrijstaande en levensloopbestendige woningen aan de Rijstraat te Guttecoven. Met dit bestemmingsplan wordt de 'agrarisch met waarden-bestemming' omgezet in een woonbestemming. Daarnaast wordt ter compensatie voor deze voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan twee bestaande woningbouwtitels elders in de gemeente planologisch juridisch geschrapt. Hiermee voldoet het plan aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL).

Het ontwerp van het bestemmingsplan (bijlage 1 tot en met 8) heeft tot 30 juni 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan, wel is de onderbouwing van het bestemmingsplan op punten aangescherpt.

Als de raad besluit om het bestemmingsplan "NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01" gewijzigd vast te stellen, wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd in de stadswinkel in het gemeentehuis aan de Markt 1 in Geleen. De kennisgeving van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt via www.officielebekendmakingen.nl gegeven. Het bestemmingsplan is na bekendmaking tevens in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoogd effect
Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch-juridisch mogelijk om twee woningen te realiseren.

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

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan
Het college heeft in haar vergadering van 10 mei 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft van 19 mei 2022 tot en met 30 juni 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is er door de bewoner van Rijstraat 1 een zienswijze ingediend. Deze indiener heeft zich ook al tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan gemeld middels een inspraakreactie.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de toelichting op onderdelen aan te scherpen.

- *Wonen:* Door een wijziging van de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014 moet de woonbehoefte nader onderbouwd worden. Dit volgt uit artikel 2.4.2. van de verordening. Zodoende is paragraaf 2.2 de toelichting nader aangevuld.

- *Stikstof:* Door een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de onderzoeksvrijstelling in de bouwfase (aanlegfase) naar stikstofuitstoot komen te vervallen. Zodoende is er een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd die zowel ziet op de bouw- en gebruiksfase.

- *Bezonning:* Een van de gronden ziet op het feit dat de nieuw te bouwen woningen zouden leiden tot schaduwwerking waarmee het woon- en leefklimaat van reclamant onaanvaardbaar wordt geschaad. Zodoende is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat van reclamanten niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

Een verdere toelichting op de zienswijze is terug te vinden in bijlage 9.

2.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.
In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

3.1. Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling
Het bouwen van twee woningen is aldaar inpasbaar omdat:
- de twee woningen aansluiten op de kleine kern van Guttecoven qua vorm, materialisering, positionering en grootte;
- de naastgelegen hoekwoning aan de Rijstraat 1 met de kopgevel naar de straatzijde is gericht, waar de twee nieuwe, levensloopbestendige woningen in hoogte en oriëntatie aansluiting mee vinden;
- de vier woningen aan de overzijde van de Rijstraat (huisnummers 2 tot en met 8) zich met de langsgevels naar de straat richten. Omdat deze woningen hoger liggen ten opzichte van het straatniveau vormen ze daarmee een wand. Met de nieuwbouw van de twee levensloopbestendige woningen wordt de uitloper van de kern van Guttecoven als het ware stedenbouwkundig afgebouwd.
- de vrijstaande woningen zijn levensloopbestendig. Daarmee passen deze woningen in de huidige maar óók in de toekomstige behoefte.

3.2. Het plan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)
Op 10 november 2016 heeft de raad van de gemeente Sittard-Geleen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geeft aan dat elke gemeente een driedelige opgave heeft:
- het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, waar sprake is van een overschot;

- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is en die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Om aan deze opgaven een invulling te geven zijn er beleidsafspraken gemaakt. Een van deze beleidsafspraken is dat nieuwe woningbouwinitiatieven in beginsel gecompenseerd moeten worden (beleidsafspraak VI). Deze compensatieregeling is tijdelijk versoepeld door de vaststelling van de beleidsregel "*Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021*" welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 januari 2021. Onderhavig plan voldoet niet aan de criteria van deze beleidsregel. Met het planologisch-juridisch schrappen van twee woningbouwtitels elders in de gemeente wordt alsnog voldaan aan de compensatieregeling zoals neergelegd in beleidsafspraak VI van de structuurvisie en daarmee voldoet het plan aan de structuurvisie.

De volgende onbenutte bouwtitels worden door dit bestemmingsplan wegbestemd:
- De bouwtitel tussen Graetheide 39 en 41 te Born (kadastraal bekend als *BOR00 I 1371*).
- De bouwtitel tussen Nieuwstraat 24 en 28 te Grevenbicht (kadastraal bekend als *BOR00 M 542*).

3.3 Er wordt voldaan aan de omgevingsvisie 2016 van de gemeente Sittard-Geleen
Volgens de omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016 wordt in kleine kernen zoals Guttecoven voornamelijk ingezet op het transformeren, verdunnen en verduurzamen van bestaand stedelijk gebied. Er is echter ruimte voor de realisatie van kleine woningbouwinitiatieven waarmee de samenhang van het dorp wordt versterkt. Voorliggend initiatief past in deze visie.

3.4 De raad stelt het bestemmingsplan gewijzigd vast.
De Ronde heeft op 16 maart jl. ingestemd om het begrip 'levensloopbestendigheid' op te nemen in de planregels en deze planologisch-juridisch te verankeren. Zodoende is artikel 1.44 (begripsbepaling van een levensloopbestendige woning) toegevoegd en is artikel 5 van de planregels op punten gewijzigd, zodat planologisch-juridisch is geborgd dat de woningen ook als zodanig in stand gehouden moeten worden. Zie verder ook de staat van wijzigingen in bijlage 9.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Inclusie
De planregels belemmeren niet de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en ook niet de bruikbaarheid van de openbare ruimte.

Duurzaamheid
Het betreft een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan. Bij de concrete uitwerking van het bouwplan (aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) wordt bij de uitwerking rekening gehouden met de duurzaamheidseisen ten aanzien van de opvang van (hemel)water.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Dat komt omdat het een particulier initiatief betreft. Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld.

Conform de 'Legesverordening Sittard-Geleen 2022' brengen wij in rekening:

- Artikel 5, eerste lid en de bijbehorende tarieventabel onder 2.8 een bedrag van € 719,95 voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan.
- Artikel 2.8.6 van de legesverordening € 192,35 voor het publiceren van het bestemmingsplan.
- Artikel 2.3.16.1 van de legesverordening € 182,55 voor het beoordelen van het bodemonderzoek.

In totaal brengen wij € 1094,85 euro aan leges in rekening voor het in behandeling nemen van deze aanvraag tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Voorgenoemde leges staan los van de leges die geïnd kunnen worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het planschaderisico ligt eveneens bij de initiatiefnemer. Verder zijn er geen verhaalbare kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Bro en wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

Communicatie en Participatie
Het college heeft bij besluit op 10 mei 2022 ingestemd met het als ontwerp ter inzage leggen van de toelichting, verbeelding en regels behorende bij het bestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven". Conform artikel 3.8 lid 1 Wet Ruimtelijke ordening heeft het plan zes weken ter inzage gelegen van 19 mei 2022 tot en met 30 juni 2022.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis in Geleen, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder een zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In totaal is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is gedateerd op 23 juni 2022. Deze zienswijze is d.d. 14 november 2022 aangevuld met één grond. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk. In de nota van zienswijzen wordt nader ingegaan op de beantwoording van deze ingekomen zienswijze. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Vervolg
Als de raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij er om een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Openbare besluitenlijst
De raad heeft besloten om het bestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee levensloopbestendige woningen aan de Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven mogelijk.

Bijlagen
Bijlage 01: Planregels bestemmingsplan
Bijlage 02: Verbeelding bestemmingsplan
Bijlage 03: Toelichting bestemmingsplan
Bijlage 04: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 05: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 06: AERIUS-berekening

Bijlage 07: Bezonningsstudie
Bijlage 08: Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg
Bijlage 09: Nota van zienswijzen
Bijlage 10: Zienswijze ingediend op 23 juni 2022
Bijlage 11: Aanvullende zienswijze ingediend op 14 november 2022 (stikstof)

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Team: Ruimtelijke Ontwikkeling Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Reg. datum : 17 januari 2023 Reg.nummer(s) bijlagen :