Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/23/403789

Onderwerp
Bestemmingsplan "President Kennedysingel 6"

Voorstel
De gemeenteraad besluit:
1. De nota van wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen
2. Het bestemmingsplan “Kennedysingel 6" (NL.IMRO.1883.BPKennedysingel6-VA01) gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten zijn zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Inleiding
Focus International Real Estate wil aan de President Kennedysingel 6 te Sittard (de voormalige KwikFit-locatie) twintig levensloopbestendige appartementen langs de singel en vijf patiowoningen op het achtergelegen terrein realiseren.
Het geldende bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. De wijziging van de bestemming “bedrijf” en de voorgestelde ontwikkeling zijn echter wenselijk. Door medewerking te geven aan deze ontwikkeling, is het mogelijk de bedrijvenbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De locatie ligt midden in een woonomgeving. Het perceel opnieuw in gebruik laten nemen ten dienste van een bedrijf in een woonomgeving is niet gewenst.
Inspraak en overleg met omwonenden hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect
De ontwikkeling heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat. Het vestigen van een bedrijf in een woonomgeving is na de wijziging immers niet meer mogelijk. Tevens worden er 25 nultreden/levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de rand van de binnenstad van Sittard. De ontwikkeling wordt nu planologisch verankerd. Met de regels in het bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Burgemeester,	Gemeentesecretaris,

Argumenten

1.1 De eerste wijziging heeft betrekking op een voorziening om de inkijk bij omwonenden te beperken.
Het gebruik van het platte dak als dakterras was in de verbeelding en de planregels niet helemaal goed verankerd. Met de wijziging is dat wel het geval.

1.2 De tweede wijziging is de toevoeging van het begrip "levensloopbestendige woning".
Om te borgen dat er levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd is de begripsbepaling voor "levensloopbestendige woning" toegevoegd. Tevens is de planregel toegevoegd waarin is geregeld dat er enkel levensloopbestendige woningen mogen worden gebouwd.

2.1 Met de sanering van de bedrijfslocatie wordt het woon- en leefklimaat verbeterd.
De huidige bestemming van het perceel is "bedrijf". Hier mogen zich bedrijven vestigen in de milieucategorie 1 en 2 en is detailhandel toegestaan. Ook mag zich hier een supermarkt vestigen. Met de wijziging van het bestemmingsplan is de vestiging van een bedrijf of supermarkt niet meer mogelijk.

2.2 Het toevoegen van twintig levensloopbestendige appartementen en vijf patiowoningen levert een positieve bijdrage aan de instandhouding en de levensvatbaarheid van het voorzieningenniveau in het centrum van Sittard.
Door woningen toe te voegen in de directe nabijheid van het centrum van Sittard worden er meer mensen in staat gesteld gemakkelijker en vaker van de voorzieningen in het centrum gebruik te maken.

2.3 De woningen zijn geschikt voor alle leeftijden.
Er worden twintig appartementen en vijf patiowoningen toegevoegd op korte afstand van het centrum van Sittard. Alle appartementen en woningen zijn nultredenwoningen. Dit betekent dat woonkamer, keuken, wc/douche en slaapkamer op één verdieping beschikbaar zijn.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast indien er sprake is van een bouwplan dat in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangewezen. Het bouwen van één of meerdere woningen is in artikel 6.2.1 lid 1 Bro aangewezen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor het verhaal van de ambtelijke kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het planschaderisico is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten.
Verder zijn er geen verhaalbare kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Bro. Om deze reden wordt afgeweken van de regel en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Kanttekeningen

Geen

Inclusie

De planregels belemmeren niet de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en ook niet de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Tevens zijn alle appartementen voor iedereen toegankelijk, mede vanwege de aanwezigheid van liften. Ook de patiowoningen zijn levensloopbestendig.

Duurzaamheid
Het bestemmingsplan voorziet in een beperkte toename van het bebouwd oppervlak. Het verharde oppervlak neemt echter af. Het terrein is momenteel namelijk volledig verhard. Nieuwbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw wordt geïnfiltreerd in de bodem. Hierdoor worden negatieve effecten op de waterberging voorkomen.

Financiën
De gemeentelijke kosten (ambtelijke begeleiding en adviezen) worden in rekening gebracht via een anterieure overeenkomst.
Verder zijn er geen verhaalbare kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Besluit ruimtelijke ordening

Communicatie en Participatie
Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan en gedurende de procedure heeft de ontwikkelaar met omwonenden overleg over het plan gehad.
Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 25 maart tot en met 5 mei 2022 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot elf inspraakreacties. Het merendeel van deze inspraakreacties heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Enkele reacties hebben wel tot aanpassingen geleid. Deze aanpassingen zijn gedaan om de mogelijke inkijk in de tuinen van de woningen aan de Tudderenderweg te voorkomen.
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 11 oktober tot 22 november 2022 ter inzage gelegen. De ingebrachte zienswijzen zijn ingetrokken na overleg met de indieners.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt. De omwonende die een zienswijze heeft ingediend wordt over de reactie van de raad over zijn zienswijze geïnformeerd. Tevens wordt hij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg
Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

Bijlagen
Bijlage 01: planregels bestemmingsplan
Bijlage 02: verbeelding bestemmingsplan
Bijlage 03: toelichting en onderzoeken bestemmingsplan
Bijlage 04: nota van wijzigingen bij het bestemmingsplan
Bijlage 05: anterieure overeenkomst

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Telefoon : E-mail : Cluster : Omgeving	Registratienummer : Reg. datum : 20 maart 2023 Reg.nummer(s) bijlagen :