

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigeningsplan Middengebied Noord Sittard-Geleen

1. Aanhef

Onteigening krachtens artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Sittard-Geleen ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord', ter realisatie van woningen en zorgwoningen in een groene omgeving, met infrastructurele voorzieningen.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

De gemeente Sittard-Geleen wenst woningen en zorgwoningen te (laten) realiseren in het gebied tussen de kernen Sittard en Geleen aan de oostzijde van de Rijksweg te Geleen (hierna: "Middengebied Noord"). Het project omvat de bouw van 235 woningen en maximaal 70 zorgwoningen in een groene omgeving. De gemeente Sittard-Geleen dient ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord', vast te stellen door de raad van de gemeente Sittard-Geleen op 5 oktober 2023, meerdere percelen in eigendom te verwerven.

De beoogde ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis. In 2014 is het bestemmingsplan "Middengebied Noord" vastgesteld dat nog voorzag in de bouw van 700 woningen. Het inwoneraantal in de gemeente Sittard-Geleen neemt evenwel af. Op termijn is daardoor minder behoefte aan woningen. Tegelijkertijd is er een veranderende woonvraag door onder andere vergrijzing, waardoor juist behoefte is aan nieuwe woningen die voorzien in deze veranderende woonvraag. Omdat er minder behoefte is aan nieuwe woningen is dit aantal teruggebracht. Het terugbrengen van het aantal woningen betekent ook dat er minder ruimte nodig is voor het bouwen van woningen en meer ruimte voor groen. Het bestemmingsplan voorziet nu in een "dorp" in het groen, met intensievere bebouwing in het centrum en minder intensief naar buiten toe. Aan de Rijksweg tegenover het ziekenhuis zijn maximaal 70 zorgwoningen voorzien.

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een buisleidingenstrook en een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden getransporteerd. Het groepsrisico neemt af omdat er minder woningen worden gebouwd en er dus zich minder mensen in het gebied zullen bevinden. Ook is de afstand van de woningen langs het spoor groter geworden. Beide maatregelen zijn voor de veiligheid positief. Ten opzichte van het plan uit 2014 neemt het aantal verkeersbewegingen af. De ontsluiting van het gebied is op de Rijksweg.

2.2. Planning en urgentie

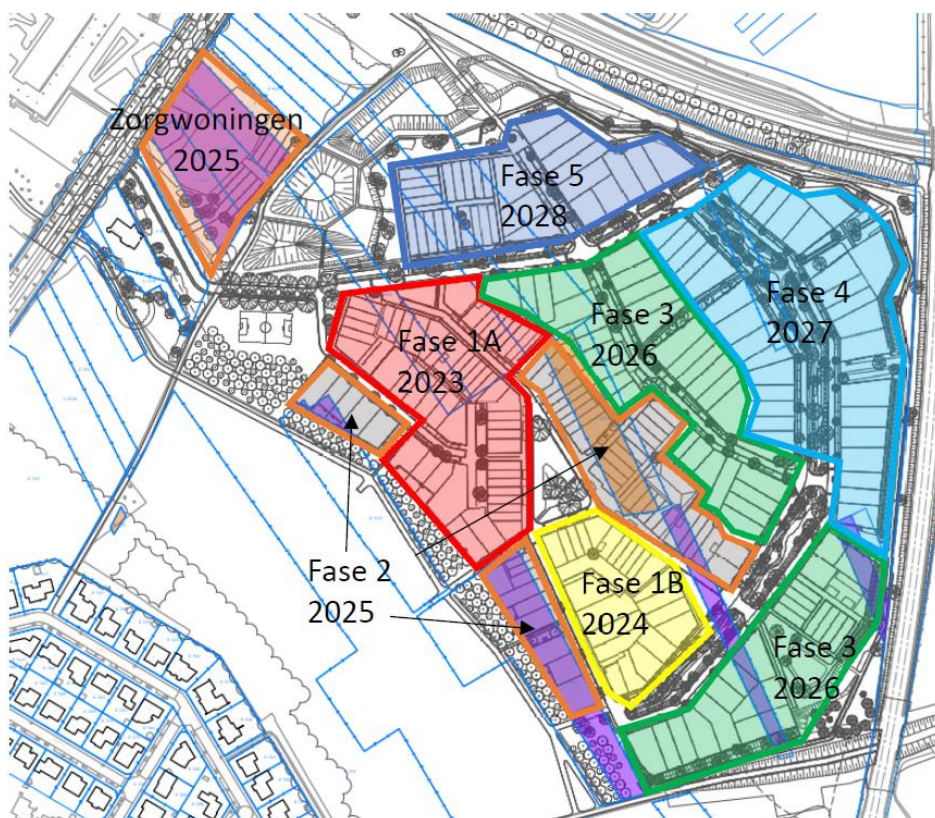
De realisatie van de woonwijk en daarmee de bouw van de woningen en bijbehorende voorzieningen vindt plaats in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de huisvestingstaak van de gemeente. De gemeente onteigent dan ook in het algemeen belang, gericht op een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De gemeente heeft een realisatieovereenkomst gesloten met Ontwikkelingsmaatschappij De Haese CV voor de realisatie van de woonwijk. Het kostenverhaal is verzekerd in deze realisatieovereenkomst. In de realisatieovereenkomst is geborgd dat de ontwikkelende partij de werkzaamheden in het project uitvoert, zowel de woonbebouwing als de openbare voorzieningen, inclusief de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. De kosten voor uitvoering komen voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. De gerealiseerde infrastructuur wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente.

Het merendeel van de gronden in het plangebied is reeds in eigendom bij de gemeente of De Haese CV. De werkzaamheden op deze gronden zijn inmiddels gestart met (als voorfase) het archeologisch onderzoek. In het najaar van 2023 start het bouwrijp maken van de eerste fase van de woonwijk en start realisatie van de infrastructuur van fase 1 en fase 2. De start van de bouw van de eerste woningen is voorzien voor het eerste kwartaal van 2024. De verkoop van fase 1A start medio september, van fase 1B medio 2024.

Op onderstaande weergave is de fasering globaal opgenomen, de te onteigenen percelen zijn met de kleur paars aangeduid:



Zonder de beschikking te hebben over de eigendom van alle voor de realisatie benodigde gronden kan het door de gemeente beoogde plan niet in zijn geheel worden gerealiseerd. In die situatie kan het project niet worden voortgezet na realisatie van de hiervoor omschreven eerste fase. De woningen van fase 2 kunnen in dat geval deels niet gerealiseerd worden, terwijl verkoop daarvan is voorzien medio 2025. Tevens kan de infrastructuur vanaf fase 3 in die situatie niet aangelegd worden. De start van de

werkzaamheden aan deze infrastructuur is voorzien voor begin 2026, zodat de woningen van fase 3 medio 2026 verkocht kunnen worden.

De planning van de werkzaamheden woningbouw voor fase 2 laat zich als volgt omschrijven: Uitgaande van eigendomsverkrijging op 1 juni 2025:

- 1 april 2025: start verkoop (4 maanden)
- 1 juni 2025: start werkzaamheden bouwrijp maken (6 maanden)
- 1 augustus 2025: werkvoorbereiding en kopersbegeleiding (4 maanden)
- 1 december 2025: start bouw woningen (12 maanden)

De daadwerkelijke bouwwerkzaamheden starten kort na eigendomsverkrijging en daarmee binnen vijf jaar na de datum van het Koninklijk Besluit. Indien eigendomsverkrijging later plaatsvindt, wordt binnen een half jaar nadien gestart met de eerste werkzaamheden. Gelet op het voorgaande is de verzochte onteigening urgent.

2.3. Verzoeker om onteigening

Verzoeker om onteigening ten algemene nutte op grond van titel IV van de Onteigeningswet is de raad van de gemeente Sittard-Geleen, die ook het bestemmingsplan Middengebied Noord vaststelt.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Vanaf voorjaar 2022 heeft De Haese CV overleg gevoerd met alle eigenaren (en rechthebbenden) in het plangebied om te kijken of tot minnelijke overeenstemming kan worden gekomen ten aanzien van de verwerving van de voor dit plan benodigde onroerende zaken. Toen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat De Haese CV nog niet over alle voor dit plan benodigde onroerende zaken kon beschikken, heeft de gemeente geprobeerd deze onroerende zaken te verwerven. Hierbij heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de verwervingsonderhandelingen die eerder door De Haese CV zijn gedaan. Dit minnelijk overleg heeft vooralsnog niet geleid tot definitieve overeenstemming omtrent de verweving van de voor de plannen benodigde onroerende zaken.

Indien de gronden niet kunnen worden verworven, kan het plan niet worden uitgevoerd in de vorm waaraan de gemeente vanuit een oogpunt van publiek belang behoefte heeft. De gemeente blijft zich inzetten om met de eigenaren en rechthebbenden tot minnelijke overeenstemming te komen. Op dit moment is evenwel niet aannemelijk dat het overleg binnen afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, zodat thans onteigening noodzakelijk is om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

Vanaf 14 april tot 26 mei 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord' ter inzage gelegen bij de Stadswinkel Geleen en online via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1883.BPMiddengebiedNrd-ON01).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze ziet op ecologische aspecten. De andere zienswijze ziet op algemene aspecten inzake de realisatie van deze woonwijk, maar is niet ingediend door een van de rechthebbenden op de te onteigenen onroerende zaken en ziet ook niet in het bijzonder op deze onroerende zaken.

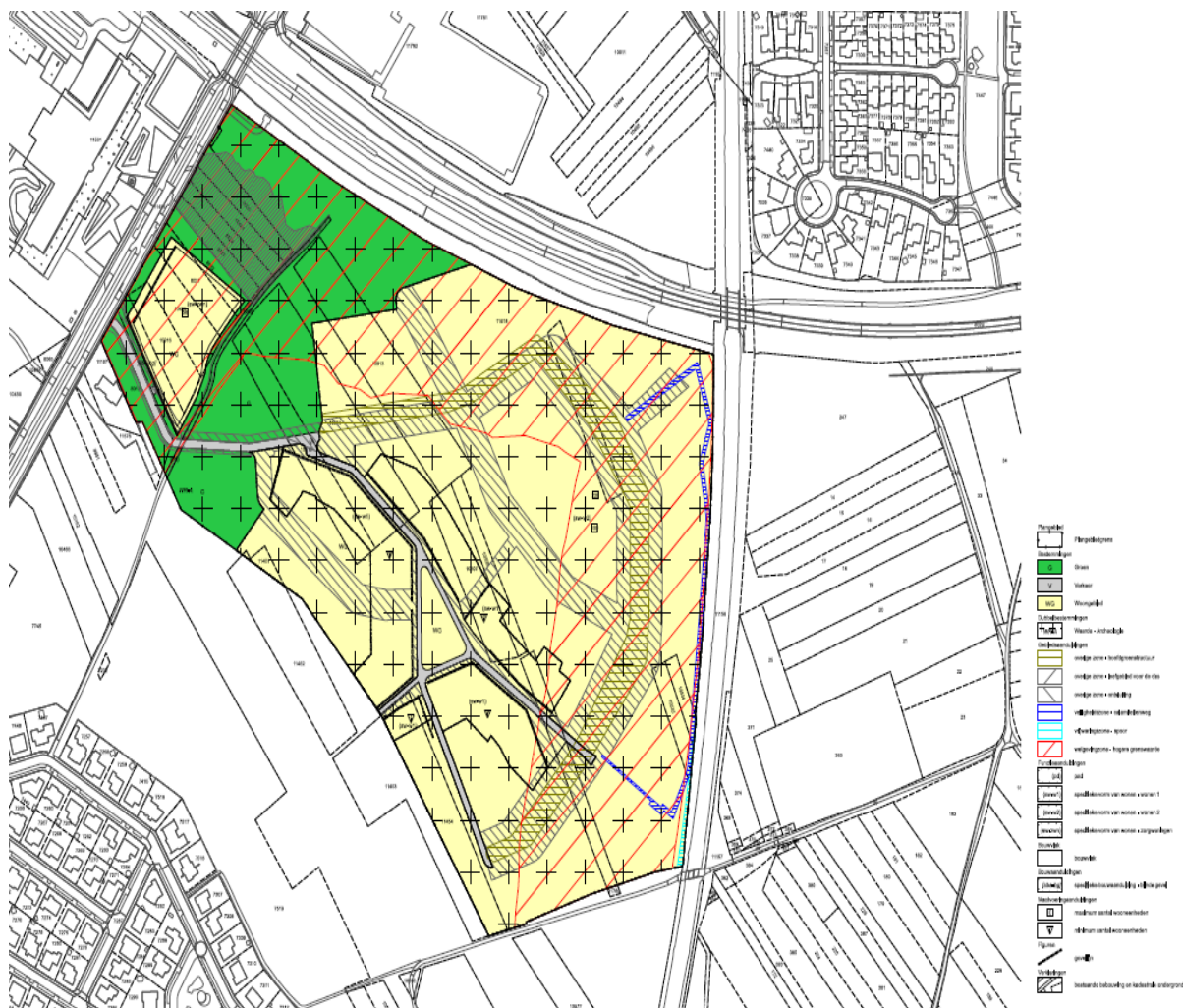
Op 5 oktober 2023 stelt de raad van de gemeente Sittard-Geleen het bestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord' vast.

3.2. Bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet op de te onteigenen onroerende zaken in de enkelbestemmingen 'Woongebied', 'Verkeer' en 'Groen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het gehele plangebied van toepassing. Verder geldt er op gedeelten van de te onteigenen onroerende zaken de functieaanduidingen "specifieke vorm van wonen - wonen 1", "specifieke vorm van wonen - wonen 2" en "specifieke vorm van wonen – zorgwoningen". Voor een verdere duiding en toelichting op de planregels wordt verwezen naar de bestemmingsplankaart, de planregels en toelichting.

3.3. Plangebied

De woningbouw is gepland in het middengebied tussen de kernen van Sittard en Geleen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat globaal wordt begrensd door de Middenweg, Rijksweg Noord Geleen, een denkbeeldige lijn op ca. 160 meter ten noorden van het Janskamperpark in Geleen en de spoorlijn Sittard-Heerlen (zie tevens de afbeeldingen op pagina 4 en 5 van de toelichting op het bestemmingsplan). Aan de zuidzijde grenst de locatie aan een groene verbindingszone. Aan de westzijde loopt de Rijksweg met aan de overzijde het regionale ziekenhuis. Aan de noordzijde loopt de provinciale weg tussen Sittard-Geleen en Heerlen. Aan de oostzijde loopt de spoorlijn Sittard-Heerlen en even ten oosten van die spoorlijn is het Absbroekbos gelegen. Aan de westzijde bevindt zich een fietserstunnel (onder het spoor) die het Absbroekbos met het plangebied verbindt. Dit is de Lintjesweg die voor langzaam verkeer Munstergeleen en Sittard met Geleen verbindt.



4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

De te onteigenen gronden zijn in de huidige situatie grotendeels in agrarisch gebruik als akker- en weiland. In het noordwesten van het plangebied bevindt zich een bosje waar zich een dassenburcht in bevindt. Ook aan de rand van het plangebied bevinden zich dassenburchten. Bij de inrichting van het plangebied en daarbuiten wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de das.

Volgens het bestemmingsplan 'Middengebied-Noord', vastgesteld op 25 februari 2014, zijn de te onteigenen onroerende zaken bestemd als "Woongebied".

4.2. Wijze van planuitvoering

Ingegeven door de lay-out van het plan zijn twee onderscheidende woonmilieus gedefinieerd, 'Wonen aan het lint' en 'Wonen achter het lint'. Het 'Wonen aan het lint' kan worden gekarakteriseerd als een organisch gegroeide, 'stenige' dorpsstraat met een aaneenschakeling van individueel herkenbare panden hier en daar afgewisseld met een representant van een poort- of hofboerderij, die binnen het woonmilieu als een onderscheidend milieu wordt gedefinieerd. Om dit woonmilieu overtuigend neer te zetten is een concentratie van geschakelde woningen langs het lint onontkoombaar.

Het 'Wonen achter het lint' kan worden gekarakteriseerd als een naoorlogse uitbreidingswijk met een divers bebouwingsbeeld en een grote samenhang tussen de openbare ruimte, het groen van de tuinen en de bebouwing. Een aantal specifieke en geografische aspecten van de lay-out van het plan zijn aanleiding om binnen dit woonmilieu aanvullend een tweetal onderscheidende milieus te definiëren, te weten: 'Wonen aan de Graft' en 'Wonen aan het Park'. Deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan.

Het plan omvat maximaal 235 woningen, de zorgwoningen niet meegerekend. Qua type onderverdeeld in: rijwoningen, 2/1-kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen, waarvan een nog nader te bepalen gedeelte projectmatig zal worden ontwikkeld en het resterende deel als bouwkafe zal worden vrijgegeven aan de individuele vrije sector. Alle vrijstaande woningen, 2/1-kapwoningen en hoekwoningen kunnen levensloopbestendig - dat wil zeggen met het volledige programma op de begane grond - uitgevoerd worden. Voor de tussenwoningen, ook smallere beukmaten, geldt dat deze voldoen aan de eisen die gesteld worden aan semi-levensloopbestendig.

Om de belevingswaarde van het nieuwe dorp nog verder te differentiëren zijn verschillende plekken aangemerkt waar bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de architectuur van de gebouwen. Deze plekken zijn een onderdeel van het totale ensemble en benadrukken de hiërarchie in het dorp. De betreffende gebouwen staan in een zichtlijn of op markante hoeken van straten en zijn daarmee bepalend voor de beleving van de openbare ruimte. Om die reden moet deze bouwsels nadrukkelijk worden uitgewerkt, als blikvanger, markering of accent, bijvoorbeeld door aan de bebouwing bijzondere architectonische elementen toegevoegd. Te denken valt aan een markante kapvorm, afwijkend materiaalgebruik, overhoekse elementen als een erker of een bijzonder opvallende schoorsteen.

Er is een geleidelijke overgang van het dorp met het omliggend landschap gecreëerd. Voor de differentiatie van het programma brengt dit met zich mee dat de relatief kleinere woningtypen (rijwoningen) zijn geconcentreerd in het hart van het dorp en relatief grotere woningen (twee-onder-een kap, en vrijstaande woningen) in de randen van het dorp. In de zone parallel aan de Rijksweg Noord voorziet het vigerend bestemmingsplan in de ontwikkeling van 50 zorgwoningen.

Onderstaande figuur geeft de stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen weer en is opgenomen op pagina 12 van de plantoelichting.



Figuur 2.3: Stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen

5. Gemeente(n)

Alle ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen in de gemeente Sittard-Geleen.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening ten algemene nutte op grond van titel IV van de Ontheigeningswet, zal geschieden ten name van de gemeente Sittard-Geleen.