

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2799288

Onderwerp

Bestemmingsplan Munnikstraat Holtum.

Voorstel / Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Munnikstraat Holtum"(BPMunnikstraat-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onder b tot en met f van het Besluit ruimtelijke ordening.

Samenvatting / openbare besluitenlijst

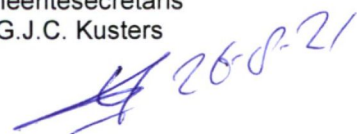
Op het terrein van de voormalige schoollocatie Munnikstraat Holtum worden woningen gebouwd. Om deze te kunnen realiseren is een bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in het bouwen van maximaal 16 levensloopbestendige woningen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft tot 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad stelt het bestemmingsplan "BPMunnikstraat-VA01" ongewijzigd vast en legt dit zes weken ter inzage.

Burgemeester
mr. J.Th.C.M. Verheijen



Gemeentesecretaris
mr. G.J.C. Kusters



Toelichting voorstel

Binnen de gemeente Sittard-Geleen is er een veranderende woonvraag door onder andere vergrijzing.

Hierdoor is behoefte aan nieuwe woningen die voorzien in deze veranderende woonvraag. Deze demografische ontwikkelingen hebben tot gevolg dat Sittard-Geleen veel vrijkomend maatschappelijk vastgoed heeft, dat wanneer het wordt gesloopt, vaak een lege plek in de kern, wijk of buurt achterlaat. Die ruimte biedt kansen voor de transformatie van de woningvoorraad. Daarom wil de gemeente enkele van deze locaties herbestemmen voor woningbouw. Het gaat dan om strategische locaties, waarmee de directe omgeving ruimtelijk, maar ook qua woonprogramma een impuls krijgt. Zo kan de gewenste doorstroming op gang komen en wordt gewerkt aan de vitaliteit in de dorpskernen.

De locatie van de voormalige basisschool in Holtum is zo'n locatie. Centraal in het dorp gelegen aan de Munnikstraat en de Martinusstraat. Voor deze plek is in dialoog met het dorp een stedenbouwkundig plan gemaakt dat de basis biedt voor de herontwikkeling van de locatie.

Om de uitvoering van dit plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld.

Dit bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de verdere planuitvoering.

Tijdens een online bijeenkomst op 23 maart jl. zijn de bewoners van Holtum door de ontwikkelaar van het plan (Mulleners Vastgoed) geïnformeerd over de plannen op de voormalige schoollocatie. In de plannen is rekening gehouden met de wensen van de bewoners. De wensen zijn opgehaald tijdens gesprekken met de gemeente in 2018 en 2019. Zo komen er 14 levensloopbestendige woningen, in verschillende uitvoeringen, om de doorstroom en daarmee ook de leefbaarheid te vergroten.

Daarnaast worden twee vrije bouwkavels aan de Martinusstraat gerealiseerd. Deze worden door de gemeente verkocht.

De verhouding tussen koop- en huurwoning is nog niet definitief. Met de ontwikkelaar wordt nog onderzocht in welke mate huurwoningen gerealiseerd kunnen worden op deze locatie.

In het kader van een koopovereenkomst(en) tussen de gemeente en Mulleners Vastgoed is de gemeente inspanningsverplichtingen m.b.t. de te volgen publiekrechtelijke procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) aangegaan. De notariële overdracht van de grond en daarmee de feitelijke uitrol van de woningbouwplannen hangt af van het welslagen van deze procedures. Een en ander is gekoppeld aan contractuele termijnen.

De bouwstart van de 14 woningen is voorzien in 2022. De verkoop start eind 2021, mits alle formele procedures zijn doorlopen. De twee bouwkavels aan de Martinusstraat worden via de gemeente verkocht ná afronding van de bestemmingsplanprocedure, omdat er eerst dan een bouwtitel op de percelen rust.

Financiën

De planologische kosten om de bestemmingsplanwijziging te kunnen realiseren, zijn gedekt binnen de jaarruimte van voorgaande jaren waaronder de incidentele procesmiddelen grond- en vastgoedposities 2017-2018.

Duurzaamheid

Energie neutraal en klimaat adaptief.

Een hof en een groen omzoomde route vormen een belangrijk onderdeel van het plan. Hierin worden bestaande bomen zoveel mogelijk opgenomen. Hemelwater wordt zoveel mogelijk

opgevangen en verwerkt binnen het plangebied. Dit wordt geholpen door een groene inrichting met zo min mogelijk verharding. Verder worden de woningen gasloos en energieneutraal gerealiseerd.

Inclusie

De planregels belemmeren de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en de bruikbaarheid van de openbare ruimte niet. Aanpassingen in de openbare ruimte en in de nabijheid van gebouwen om de toegankelijkheid te verbeteren zijn, op grond van de planregels mogelijk.

Inspraak

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (tot 22 juli jl.) in de Stadswinkel in Geleen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl was het plan digitaal te raadplegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Juridisch

Met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan nog te wijzigen. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Planning

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, wordt het gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: verbeelding, planregels, toelichting en bijlagen behorende bij de toelichting

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Marjolène Van Cleef Telefoon : 0464778919 E-mail : marjolene.vancleef@sittard-geleen.nl Cluster: Omgeving Portefeuillehouder: P.M. Meekels	Reg. nummer : 2799288 Reg. datum : 27 juli 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :