

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/25/799715

Onderwerp

Wijziging van het omgevingsplan voor de Schuttersdreef (ong.) en Dorpstraat 40 te Buchten.

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Te bepalen dat voor het 'TAM-omgevingsplan Schuttersdreef ong. Buchten' geen plan-Mer noodzakelijk is en dat er geen milieueffectrapport wordt gemaakt.
2. Het omgevingsplan voor het perceel Schuttersdreef (ong.) en Dorpstraat 40 te Buchten te wijzigen door het 'TAM-omgevingsplan Schuttersdreef (ong.) (NL.IMRO.1883.TAMOPschuttersdrong –VA01) vast te stellen.
3. In het TAM-omgevingsplan geen publiekrechtelijke regels omtrent kostenverhaal op te nemen, nu het kostenverhaal door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) is verzekerd.

Inleiding

Aan de Schuttersdreef te Buchten is een voormalig agrarisch bedrijf met een huisweide gelegen. Het voormalig agrarisch bedrijf (Dorpstraat 40) ligt op de hoek van de Schuttersdreef en de Dorpstraat. De eigenaars/initiatiefnemers willen op de huisweide twee nultredenwoningen bouwen en het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning wijzigen naar 'wonen'. Daar wordt dan één woning toegestaan.

In de brief van 22 november 2021 heeft het college gesteld dat de bouw van één of twee grondgebonden en levensloopbestendige woningen aan de Schuttersdreef met een aantal aandachtspunten wenselijk is. In deze brief aan de initiatiefnemers zijn zij uitgenodigd een wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen.

In april 2024 is van dezelfde initiatiefnemers een conceptverzoek van ontvangen voor het bouwen van twee woningen op de huisweide. Naar aanleiding hiervan heeft het college een zogenaamde eindbrief d.d. 25 september 2024 verzonden. In deze brief wordt aan initiatiefnemers gevraagd een omgevingsvergunning aan te vragen. Aan de in de eindbrief genoemde voorwaarden is voldaan met uitzondering van de aspecten 'bodem' en 'geluid'.

In overleg met de initiatiefnemers, hun adviseur en medewerkers van de gemeente hebben de initiatiefnemers ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen. De reden hiervoor is dat – wil er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – het agrarisch bedrijf, naast dat het feitelijk is beëindigd, ook planologisch moet worden beëindigd. De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf zou te dicht op de nieuw te bouwen woningen zijn

burgemeester



mr. J.Th.C.M. Verheijen

gemeentesecretaris/ algemeen directeur



drs. L.J.F.P. Busschops

gesitueerd.

Voor het aspect 'geluid' is een hogere grenswaarde verleend in verband met het gezoneerde industrieterrein 'Holtum Noord'. Voor het aspect 'bodem' is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen namelijk dat de bodem geschikt moet worden gemaakt voor het beoogde gebruik.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 28 november 2025 tot 9 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De herontwikkeling met twee nultredenwoningen en de functiewijziging van het agrarisch bedrijf leidt tot een beter woon- en leefklimaat. De woningen worden zoveel mogelijk landschappelijk ingepast.

Argumenten

1.1 Er is geen plan-Mer noodzakelijk

Als het plan kaders stelt voor projecten in het plangebied waarvoor volgens het Omgevingsbesluit een project-mer of een mer-beoordeling verplicht is, of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling (een wettelijk voorgeschreven beoordeling van gevolgen voor Natura 2000-gebieden) nodig is, dan is een plan-Mer noodzakelijk respectievelijk moet een milieuraapport worden gemaakt.

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11], namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Deze plan-mer-beoordeling is opgenomen in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan.

2.1 De herontwikkeling leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Met de herontwikkeling wordt de agrarische bedrijfsvoering op de locatie duurzaam beëindigd. Momenteel bestaat nog de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te starten in een woonwijk. Op het naastgelegen perceel staan enkele schuurtjes. Deze worden gesloopt en op de huisweide worden twee nultredenwoningen gebouwd.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten

Vanwege het plankostenverhaal zoals bedoeld in de Omgevingswet is een anterieure overeenkomst gesloten.

Kanttelingen

Geen

Inclusie

De te bouwen woningen worden nultredenwoningen. Op de begane grond zijn minimaal de keuken, een natte cel en een slaapkamer voorzien.

De woningen liggen in de kern Buchten.

Duurzaamheid

Het groene karakter van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden. Waterberging gebeurt op eigen terrein. Er wordt zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding op de parkeerplaatsen toegepast. De woningen worden van zonnepanelen voorzien.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties voor de begroting.

De ontwikkeling en de plankosten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding van dit plan worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van initiatiefnemer.

Communicatie en Participatie

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Het ontwerp van het plan is voor advies voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

Vervolg

Na besluitvorming wordt het vastgesteld TAM-omgevingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad en via het Omgevingsloket. Het besluit treedt vier weken na bekendmaking in werking. Tegen het besluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening gevraagd.

Openbare besluitenlijst

De gemeenteraad besluit het omgevingsplan voor een voormalige huisweide aan de Schuttersdreef te wijzigen. Het plan voorziet in de bouw van twee nultredenwoningen. Tevens wordt de bestemming van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Dorpstraat 40 te Buchten gewijzigd in de bestemming 'wonen'.

Bijlagen

- 01 Planregels
- 02 Verbeelding
- 03 Motivering
- 04 Anterieure overeenkomst

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller: 	Reg. nummer :
E-mail:  @Sittard-Geleen.nl	Reg. datum : 20 februari 2026
Team: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg.nummer(s) bijlagen :
Portefeuillehouder: L.G.A.J. Ge len	