

Leidend programma

Omgeving

Onderwerp

Bestemmingsplan "Langs de Veestraat Obbicht"

Voorstel

1. De indiener van de zienswijze - overeenkomstig de nota van zienswijzen – ontvankelijk en gegrond verklaren in zijn zijn/haar zienswijze.
2. Vast te stellen de nota van zienswijzen.
3. Vast te stellen het concept-bestemmingsplan "Langs de Veestraat Obbicht" (GML bestand NL.IMRO.1883langsdeveestraat-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen).

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ Nee ☐ Ja, ten laste van het reguliere budget ☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☐ Nee ☒ Ja

Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener
---------------------------------	-----------------------------------

Eerdere besluitvorming

Het college heeft bij besluit van 27 juli 2010 ingestemd met het ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Langs de Veestraat, Obbicht".

Aanleiding

Voor de realisatie van 3 bouwkavels op deze strook grond van het voormalig speelterreintje Langs de Veestraat, dient een bestemmingsplan vastgesteld te worden.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Langs de Veestraat Obbicht" heeft betrekking op de realisatie van 3 vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen op een strook grond van de gemeente die in gebruik is geweest als speelplek.

Naast dit speelterreintje is in 2008 het nieuwe speelterrein van "t Ruiberke" aangelegd. De kosten daarvan dienen gedeeltelijk te worden gefinancierd uit de verkoopopbrengst van de 3 geplande bouwkavels Langs de Veestraat.

Het is de bedoeling om begin 2011 - nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden - te beginnen met de verkoop van deze kavels.

Het bestemmingsplan Langs de Veestraat, Obbicht is voor inspraak ter inzage gelegd in de periode van 17 mei tot en met 11 juni 2010. Verder is een informatiebijeenkomst georganiseerd op 8 april 2010. De bewoners hebben overwegend positief gereageerd op het plan.

Er is één schriftelijke inspraakreactie ontvangen van de bewoners/eigenaar van het adres Langs de Veestraat 19. Hun woning ligt direct naast het huidige speelterreintje.

Hun inspraakreactie heeft samengevat betrekking op de volgende 3 punten:

1. Het plan mag niet leiden tot schade aan de bestaande coniferen haag op de erfgrans aan de zijkant.
2. De bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt ter voorkoming van schaduwwerking.
3. Graag inzage verstrekken in de mogelijke schaduwwerking van het nieuwbouwplan.

Aan deze 3 punten is tegemoet gekomen, zie hiervoor de vastgestelde Inspraak- en vooroverlegnota.

Ook is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ter kennis gebracht aan de Provincie, het Waterschap en de VROM-Inspectie. (zie inspraak- en vooroverlegnota)

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor een periode van 6 weken ter visie gelegd tot 21 oktober 2010.

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door ARAG rechtsbijstand namens de bewoners/eigenaar van het adres Langs de Veestraat 19 te Obbicht.

In de zienswijze geeft ARAG aan dat er ten tijde van de tervisielegging nog geen bouwexploit aan belanghebbende is overgelegd. De reden hiervan was dat ter zake door een onafhankelijke deskundige instantie op het gebied van groen/bomen nog een nader onderzoek moest plaatsvinden.

Inmiddels heeft dit onderzoek plaatsgevonden en is het bouwexploit ter tekening voorgelegd aan de bewoners/eigenaar van het adres Langs de Veestraat 19. Het bouwexploit is opgesteld ter voorkoming van eventuele schade aan de haag en/of ter vergoeding van eventueel optredende schade.

Hiermee is de gemeente tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze. (zie tevens bijgaande nota van zienswijzen)

Beoogd resultaat

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, kan de gemeente starten met de verkoop van de 3 bouw kavels.

Argumenten

1.1 en 2.1 Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend en deze zienswijze is verwerkt in de nota van zienswijzen.

Het voorliggende bestemmingsplan voor de bouw van 3 woningen raakt met name de belangen van de bewoners/eigenaar van de woning Langs de Veestraat 19 te Obbicht.

In de inspraaknota is aangegeven hoe de gemeente is omgegaan met de ingebrachte aandachtspunten van deze belanghebbende.

Het overleg heeft ertoe geleid dat alle bezwaarpunten zijn weggenomen behoudens het feit, zoals blijkt uit de ingediende zienswijze – dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan – er nog geen uitwerkt bouwexploit voorhanden was.

Inmiddels heeft de gemeente dit bouwexploit aan betrokkene ter tekening voorgelegd.

De gemeente komt hiermee tegemoet aan de ingediende zienswijze.

De verdere inhoud hiervan treft u aan in bijgaande nota van zienswijzen.

3.1 Het concept-bestemmingsplan regelt de bouw van 3 vrijstaande woningen.

Het bouwplan omvat de bouw van (maximaal) drie woningen aan de straat Langs de Veestraat te Obbicht. De woningen bestaan uit een begane grondlaag en opbouw. De geplande woningen sluiten qua bouwvorm en volume aan op de aangrenzende woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap.

De planlocatie is momenteel in gebruik als gronden met de bestemming openbaar groen.

De structuur van het projectgebied laat zien dat de planlocatie is gelegen in de uitloper van de woonwijkontwikkeling. De uitbreiding door middel van de realisatie van 3 woningen doet geen afbreuk aan de bebouwingsstructuur van de kern Obbicht. Verder worden de woningen zodanig ten opzichte van de bestaande woningbouw geprojecteerd dat het straatbeeld gehandhaafd blijft.

De conclusie is dat de nieuw beoogde bestemming "Wonen" (zie Planverbeelding) en de te realiseren woningen (zie bijbehorende Planregels) ruimtelijk inpasbaar zijn in de huidige bebouwingsstructuur.

Kantttekeningen

Geen

Toelichting financiële consequenties

De gemeente is initiatiefnemer van het project. Er is een sluitende grondexploitatie. Ten laste van deze exploitatie komen o.a. de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Er is ook een planschaderisico-analyse opgesteld. Hieruit blijkt dat alleen de eigenaar van de woning Langs de Veestraat recht heeft op een planschadevergoeding.

De toekenning van deze planschade zal het college verder afhandelen met bedoelde bewoners/eigenaar.

Uit de grondexploitatie blijkt dat alle kosten worden gedekt uit de verkoop van de drie bouwkwavels. Er zijn geen kosten voor het bouwrijp maken, omdat de woningen allen aangesloten kunnen worden op de bestaande nutsvoorzieningen aan de straat Langs de Veestraat.

De reeds gemaakte kosten voor de aanleg van het speelterrein zijn al ten laste van deze exploitatie gebracht.

Toelichting juridische consequenties

Degene die een zienswijze heeft ingediend, ontvangt van de gemeente een schriftelijke reactie met het gemeentelijk standpunt. (zie nota van zienswijzen)

Het bestemmingsplan wordt binnen 2 weken bekend gemaakt indien de raad geen wijzigingen aanbrengt in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie is gelegd.

Het bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage voor het indienen van beroep. Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Langs de Veestraat Obbicht" (GML bestand NL.IMRO.1883langsdeveestraat-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen).
- De Nota van zienswijzen.
- Ingediende zienswijze ARAG Rechtsbijstand
- Nota van Inspraak- en vooroverleg.
- Raadsbesluit

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Eric Evers Telefoon : 046-4778678 E-mail : eric.evers@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: R.J.M. Guyt Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg. nummer : 2010/110548 Reg. datum : 25-10-2010 Reg.nummer(s) bijlagen: -
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 2 november 2010, gemeenteblad 2010, nummer 91 ,

b e s l u i t :

1. De indiener van de zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. De "Nota van zienswijzen" vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Langs de Veestraat Obbicht" (GML bestand NL.IMRO.1883.langsdeveestraat-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen), met inachtneming van de "Nota van zienswijzen" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 15 december 2010

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Langs de Veestraat, Obbicht”

Reclamant	Zienswijze	Standpunt gemeente
ARAG Rechtsbijstand, namens de bewoners/eigenaar woning Langs de Veestraat 19 te Obbicht	In het kader van de inspraak heeft de gemeente heeft toegezegd dat een bouwexploit zal worden opgesteld tussen de gemeente en belanghebbende. Deze toezegging is nog niet nagekomen. Er is daarom nog geen zekerheid voor belanghebbende over de vergoeding van de mogelijk door hen te lijden schade. Gevraagd wordt om voor vaststelling van het bestemmingsplan het bouwexploit ter tekeningvoor te leggen.	In de zienswijze geeft ARAG aan dat er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen bouwexploit aan belanghebbende was voorgelegd. Het is terecht dat ARAG dit punt in de zienswijze naar voren brengt. De reden hiervan was dat ter zake door een onafhankelijke deskundige instantie op het gebied van groen/bomen nog een nader onderzoek moest plaatsvinden. Inmiddels heeft dit onderzoek plaatsgevonden en is het getekende bouwexploit voorgelegd aan de bewoners/eigenaar van het adres Langs de Veestraat 19. Het bouwexploit is opgesteld ter voorkoming van eventuele schade aan de haag en/of ter vergoeding van eventueel optredende schade. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de ingediende zienswijze.