



**Nota van zienswijzen voor het ontwerp van het
bestemmingsplan '*Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven*'**

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Zienswijzen.....	4
3.	Staat van wijzigingen	9

1. Inleiding

Door initiatiefnemer is het verzoek ingediend voor de bouw van twee levensloopbestendige en grondgebonden woningen aan de Rijstraat te Guttecoven. Het bestemmingsplan “Rijstraat 3-5 te Guttecoven” maakt deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk.

Procedure

Het college van B&W heeft bij besluit op 10 mei 2022 ingestemd met het als ontwerp ter inzage leggen van de toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan “Rijstraat 3-5 te Guttecoven”. Conform artikel 3.8 lid 1 Wet Ruimtelijke ordening heeft het plan zes weken ter inzage gelegen van 19 mei 2022 tot en met 30 juni 2022.

alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder een zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze en beantwoording

In totaal is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is gedateerd op 23 juni 2022, ontvangen op 23 juni 2022 deze zienswijze is d.d. 14 november 2022 aangevuld met één grond. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk.

Ambtshalve aanpassingen

In paragraaf 3 wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro is het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd van 19 mei 2022 tot en met 30 juni 2022. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn van ter inzage legging ingediend. Onderstaand is de ingediende zienswijze samengevat weergegeven en direct aansluitend, per onderdeel, van een beantwoording voorzien.

	Indiener	Adres	Postcode/woonplaats
1	Mevrouw [REDACTED] (ARAG Rechtsbijstand) namens de heer en mevrouw [REDACTED] (hierna: Reclamanten)	[REDACTED] te Guttecoven	6143 AR Guttecoven

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de rechterkolom is aangegeven of, en zo ja welk, gevolg voor het bestemmingsplan uit de zienswijze voortkomt.

	Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
1A	De woningen zoals hier beoogd doen op geen enkele wijze recht aan de variatie in gebieden, zoals wel in de omgevingsvisie Limburg wordt beoogd. Ook staat het haaks op het feit dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe thuis horen in bestaand stedelijk gebied.	De zonering zoals is bedoeld in de provinciale omgevingsvisie Limburg is indicatief van aard (paragraaf 3.2 algemene zonering) en dus niet bedoeld op perceelsniveau. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vloeit voort dat wij rekening moeten houden met de Provinciale omgevingsvisie, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. De specifieke locatie is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. Aangezien het bouwplan aan twee zijdes is omsloten met het gebiedstype 'Landelijke kern' zijn wij van mening dat met uitvoering van dit plan de landelijke kern van Guttecoven op een wenselijke manier wordt afgerond. De Provincie kan meegaan in deze gemeentelijke afweging, blijkend uit het feit dat zij geen aanleiding hebben gezien om een zienswijze in te dienen. Het toekomstbeeld voor de zone 'landelijke kern' is in de Provinciale omgevingsvisie Limburg als volgt omschreven: <i>"De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal</i>	Geen.

		<i>kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.” (p. 26)</i> Met de uitvoering van het plan worden er twee levensloopbestendige woningen bestemd voor senioren toegevoegd. Dit draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt zodat er in Guttecoven woningen vrijkomen voor starters. Dit draagt bij aan het leefbaar en vitaal houden van de kern. Tot slot zijn wij van mening dat met de bouw van de twee levensloopbestendige woningen het bestaande bebouwingslint wordt afgebouwd. De woningen sluiten qua schaal en maatvoering (ritmiek) aan op de woningen gelegen aan de overzijde van de Rijstraat.	
1B	De voorziene woningen zijn, vanwege de ruimtelijke impact niet passend binnen de schaal van de omgeving.	De grenzen van het buitengebied zijn indicatief en niet zoals wordt beoogt door reclamanten een harde scheidingslijn. Bovendien ligt het perceel ingesloten in bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van deze twee woningen wordt het bestaande lint afgebouwd. De woningen sluiten qua schaal en maatvoering aan op de woningen aan de overkant gelegen.	Geen.
1C	Geen behoefte aan dit type woningen volgens omgevingsvisie.	Het plan voorziet in de bouw van twee levensloopbestendige woningen. In het bijlageboek behorende bij de ‘Woonmonitor 2022’ is het woonbehoefteonderzoek van de provincie Limburg terug te vinden op regionaal niveau. Uit dit onderzoek blijkt dat er kwalitatief en kwantitatief behoefte bestaat aan levensloopbestendige koopwoningen in de regio Zuid-Limburg waar Sittard-Geleen ook onderdeel van uitmaakt. Hiermee is voldoende aangetoond dat er behoefte bestaat aan dit type woningen.	Geen

		Figuur 6: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Zuid-Limburg tot en met 2030 Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).	
1D	Aantasting van woon- en leefklimaat van reclamanten. De nieuw te bouwen woningen zullen leiden tot een schaduwwerking en tast daarmee het woon- en leefklimaat van reclamanten onaanvaardbaar aan.	Allereerst wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning c.q. schaduwwerking in tuinen. In het kader van een zorgvuldige afweging van belangen is er een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de lichte TNO-norm is aangehouden als leidraad. Deze norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende acht maanden). Uit de bezonningsstudie is naar voren gekomen dat gedurende het hele jaar tussen de tijdstippen 10:00u en 18:00u niet of nauwelijks sprake is van beschaduwing van de woning van reclamanten. Zodoende is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.	Geen
1E	Inbreuk op de privacy van reclamanten	Artikel 5:50, eerste lid, van het burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat binnen twee meter van de erfgrans geen ramen, deuren en balkons gerealiseerd mogen worden die (mogelijk) uitzicht geven op naburige percelen. In onderhavig geval zijn de ramen in het linker dakvlak op een afstand van 3,30 meter van de erfgrans gelegen. Hiermee is het woon- en leefklimaat van reclamanten voldoende gewaarborgd. Daarbij merken wij op dat beide ramen zijn gelegen in een ruimtes waar personen niet gedurende langere tijd zullen verblijven. De Raad stelt zich op het standpunt dat de	Geen

		huidige dakramen niet zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamanten. Hierbij verwijst de raad naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:898, r.o. 7.2.) Voor de volledigheid wijst de Raad op het feit dat in het bestemmingsplan niet wordt bepaald waar én of er vensters in de woning worden gerealiseerd. Dit wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Van belang is voor de vaststelling van het bestemmingsplan of de bouwmogelijkheden welke in het bestemmingsplan worden geboden mogelijk niet verwezenlijkt kunnen worden door een evident privaatrechtelijke belemmering. Zoals bijvoorbeeld ex. artikel 5:50, eerste lid, van het BW. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.	
1F	Waardevermindering	Hetgeen reclamanten aanvoeren geeft geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht aan moet worden toegekend. Zoals reeds eerder aangegeven staat het reclamanten vrij om een verzoek tot planschade in te dienen conform afdeling 6.1 van de Wro.	Geen
1G	Vrij uitzicht	De stedenbouwkundige inpassing van het plan wordt in dit geval aanvaardbaar geacht (zie 1A en 1B). Met het voorliggende plan wordt aansluiting gezocht met de omliggende, reeds bestaande, bebouwing aan de Rijstraat. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Voorgaande in ogenschouw genomen kent de raad een zwaarder gewicht toe aan het voorzien in levensloopbestendige woningen bestemd voor senioren. De bouw van deze woningen draagt bij aan leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied, zoals bijvoorbeeld Guttecoven.	Geen
1H	Stemgeluid	Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid, dient bij de planvorming de Wet geluidhinder (Wgh) in acht genomen te worden.	Geen

		Een of meerdere woningen worden in deze wet niet gezien als een geluidsbron. Een akoestisch onderzoek is daarom ook niet aan de orde. In andere gevallen is een bredere akoestische beoordeling wel nodig in het kader van een goede ruimte ordening. Bestemmingen waarbij menselijk stemgeluid in de beoordeling hiervan wél een rol kan spelen, zijn onder andere bedrijven (horeca), sportvelden, speelplaatsen of openbare (binnen)plaatsen. Bij de beoogde ontwikkeling is hiervan geen sprake. De tuin aan de achterzijde van de woning is niet openbaar toegankelijk en zodoende is er alleen sprake van regulier stemgeluid. Stemgeluid uit tuinen is kenmerkend en passen in een landelijke woonomgeving. Er is geen reden om aan te nemen dat er sprake van excessief stemgeluid. Zodoende is de raad van mening dat het door reclamant beschreven geluid past binnen een woonomgeving en dat het niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van reclamanten zal leiden.	
1J	Planregel onvoldoende duidelijk.	Artikelen 3.3 en 4.4 in het bestemmingsplan betreffen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om vóór de voorste bouwgrens erfafscheidingen te mogen realiseren met een hoogte van maximaal 2 meter. Vergunningsvrij is het mogelijk om vóór de voorste bouwgrens een erfafscheiding van maximaal 1 meter te realiseren (artikel 2, twaalfde lid van bijlage II van het besluit omgevingsrecht). In de meeste bestemmingplannen in onze gemeente is deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Bij gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid moet altijd voldaan worden aan een <i>goede ruimtelijke ordening</i> en de <i>redelijke eisen van welstand</i>. Dit vormt dan ook het toetsingskader voor deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Deze binnenplanse afwijking is zodoende geen vrijbrief voor het college van B&W om zonder beoordeling een erf- of terreinafscheiding voor de voorste bouwgrens te vergunnen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de paragraaf 2.1 van de Nota ruimtelijke kwaliteit (deelboek kleine bouwinitiatieven). Hierin worden de welstandeisen voor	Geen

		erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens (tot een hoogte van 2 meter) omschreven.	
1K	Stikstof	De uitspraak van de afdeling van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) heeft ertoe geleid dat de stikstofuitstoot die ontstaat tijdens de bouwfase niet meer is vrijgesteld. Dit is de zogenaamde bouwvrijstelling. De eerdere AERIUS-berekening zag uitsluitend op de bouwfase. Deze emissie is inmiddels hersteld. Bij de toelichting is een nieuwe AERIUS-berekening toegevoegd die ziet op zowel de bouw- alsmede de gebruiksfase.	Geen.

3. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen.

Regels:

- In artikel 1.44 van de planregels wordt het begrip levensloopbestendigheid opgenomen. ('Een woning waarbij een woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en ten minste 1 slaapkamer op de begane grond zijn gelegen.')
- Artikel 5.2 (sub c en d) van de planregels veranderen van 'woning' naar 'levensloopbestendige woning'.
- Artikel 5.4.1 van de planregels het gebruik als 'niet-levensloopbestendige woning' opnemen als strijdig gebruik.

Toelichting:

De toelichting is op onderdelen aangevuld c.q. aangepast. Onder andere een bezonningsstudie en een aanvullende AERIUS-berekening maken onderdeel uit van het bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.