



**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 Legend: ■ Behoeft woonvoorzeker ■ invloed scenario ■ Opgave woonvoorzeker ■ invloed scenario ■ Behoeft verhuurgedrag ■ invloed scenario ■ Opgave verhuurgedrag ■ invloed scenario 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.

www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de
Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
[disclaimer](#)

Kopie brief aan de raadsgriffie t.b.v:

Burgemeester,
Gemeentesecretaris,
Wethouders 6x
Raadsgriffie
Verantwoordelijke Teammanager
Medewerkers Documentverwerking College en Directie

gml. 2801009

INGEKOMEN
23 JUN 2022
ONDERDEEL TRO
BEHANDELAAR
UITERLIJK AF
REGISTRATIENUMMER



Gemeente Sittard-Geleen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 18
6130 AA SITTARD

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Tevens per e-mailbericht: info@sittard-geleen.nl

Datum 23 juni 2022
Ons kenmerk 00701953
Uw kenmerk
Onderwerp Zienswijze

Behandeld door
Telefoonnummer
Faxnummer
E-mail

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten, de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
6143 AR te Guttecoven, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het
Ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5
Guttecoven"(NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-ON01) dat tot en met 30 juni 2022 ter
inzage ligt.

Cliënten hebben bij brief van 30 augustus 2021 een inspraakreactie ingediend dat
betrekking heeft op dit ontwerpbestemmingsplan. Een afschrift van deze reactie heb ik
bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze zienswijze (**bijlage 1**). Ik verzoek u deze
als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het door u ter inzage gelegde ontwerp en
voeren hiertoe aan als volgt.

Omgevingsvisie Limburg (hierna: omgevingsvisie)

1. In de Omgevingsvisie staat "Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. We willen de variatie in gebieden koesteren en zetten zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat we steden en dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. We ontwikkelen landelijke gebieden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden." 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



Pagina

2 van 5

Onderwerp

horen in bestaand bebouwd gebied. Middels voorliggende ontwikkeling wordt er in het buitengebied geschrapt; cliënten zijn van mening dat dit niet zonder meer kan worden gecompenseerd door 2 bouwkavels binnen de bestaande kernen op te heffen. Het schrappen van bouwtitels is geen compensatie voor het schrappen van het buitengebied met landschappelijke waarden. Cliënten zijn van mening dat met het inkorten van het buitengebied geheel geen rekening is gehouden.

2. Cliënten achten de voorziene woningen, vanwege de ruimtelijke impact, niet passend binnen de schaal van de omgeving. Het is bovendien in strijd met de visie in de Omgevingsvisie. Mede vanwege het feit dat inbreuk wordt gemaakt op de landelijke functie, achten cliënten het voorliggend plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie. Dat het plan aan de rand van het buitengebied ligt, doet daar niets aan af. Sterker nog: dat betreft een duidelijke grens waar men een woonfunctie niet zou moeten willen.
 3. Vervolgens staat in de Omgevingsvisie: *"De betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Voor sommige doelgroepen nemen kansen op de woningmarkt af. Dit komt door stijgende huurprijzen en hoge inkomenseisen, lossere arbeidsrelaties, passend toewijzen, hogere studieschulden, strengere hypotheekseisen en weinig doorstroming. Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt is onlosmakelijk verbonden met de sociaal-economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen."*
 4. In de Omgevingsvisie staat aldus letterlijk dat er sprake moet zijn van het in balans brengen van vraag en aanbod. Het betreffen hier géén starterswoningen. Er is dan ook géén behoefte aan deze dure dan wel middeldure woningen. Bovendien past deze woningbouw ook niet binnen de categorieën waar uw gemeente speciale aandacht voor heeft. Dit geeft des te meer aan dat een inbreuk op het buitengebied niet gewenst zou moeten zijn. Hieraan is in de plantoelichting geen aandacht besteed. Op deze punten is het plan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.
- Bezonningsstudie**
5. Voor cliënten geldt dat de realisatie van de woningen achter hun woning met achtertuin is beoogd. Cliënten vrezen een aanzienlijke aantasting van hun woon- en leefklimaat. De woningen zullen in belangrijke mate resulteren in schaduwwerking en tast daarmee het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aan. Tevens is de bouwhoogte verhoogd van 7,60m naar 8,00m. Een



Pagina

3 van 5

Onderwerp

bezonningsstudie is niet uitgevoerd. Vanwege het eveneens ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Privacy

6. Bovendien kan er vanuit de woning direct aangrenzend aan de tuin in de tuin én woning van de cliënten worden gekeken. De afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrans van cliënten bedraagt 3,30 meter. De afstand van de aanbouw/garage tot de achtertuin is aanzienlijk korter, slechts circa 0,30 meter. Daarbij zij opgemerkt dat in het nieuwe voorstel twee ramen zijn toegevoegd aan de linker zijgevel, die er in het oorspronkelijke plan niet waren. Toekomstige bewoners kijken vanuit deze ramen naar cliënten als zij (onder andere) in de tuin aanwezig zijn. Uit het plan zelf nog uit de toelichting blijkt of er aan deze zijde maatregelen worden getroffen ter bescherming van de privacy van cliënten.
7. Cliënten geven u dan ook **primair** in overweging te kiezen voor een plan waarbij er géén ramen aan de linkerkant mogen worden uitgevoerd, ten einde de privacy van cliënten te respecteren. Uitgaande van het feit dat dit bestemmingsplan wordt opgesteld met als doel een rechtstreekse titel te vergeven voor een omgevingsvergunning, achten cliënten dan ook hun privacy onvoldoende gewaarborgd. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Waardevermindering

8. Verder dient ook niet onopgemerkt te blijven dat een dergelijk bouwplan, met alle nadelige beschreven effecten, zal leiden tot een forse waardevermindering van de woning van cliënten. Daarmee willen cliënten vanzelfsprekend niet geconfronteerd worden. Los van het gegeven dat het cliënten vrij staat om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, dienen de belangen van cliënten ook op dit punt in de beoordeling van het plan en bijhorende belangenafweging betrokken te worden. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Vrij uitzicht

9. In het kader van de belangenafweging kan ook niet voorbij worden gegaan dat hier eerder geen woningbouw mogelijk was. Het plangebied heeft thans geen bouwvlak. Cliënten hadden niet kunnen verwachten dat dergelijke woningen direct in hun achtertuin zouden komen te staan en ook het directe uitzicht in belangrijke mate zal wegnemen. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.



Pagina

4 van 5

Onderwerp

Stemgeluid

10. Omdat de woningen zo dicht bij de woning van cliënten wordt gebouwd, vrezen zij overlast als gevolg van o.a. menselijk stemgeluid. Ook mogelijke geluidhinder voor omwonenden dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan te worden betrokken. Dit is niet gebeurd, hoewel het wel een reële vorm van hinder betreft. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid.

Schaduw

11. Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering. Gelet op de situering en afstand van de nieuwbouw ten opzichte van het perceel van cliënten, kan worden geconcludeerd dat sprake is van schaduwwerking c.q. zonlichtvermindering op het perceel van cliënten vanwege de nieuwe woonbebouwing. Cliënten vinden dat hiermee onvoldoende rekening is gehouden.

Planregel onvoldoende duidelijk

12. In artikel 3.3. van de bestemmingsplanregels staat het volgende:
Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a onder 1 voor de realisering van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2,00 meter.

In artikel 4.4. wordt een soortgelijke mogelijkheid geboden.

Er worden echter geen enkele aanvullende eisen gesteld. Deze planregels zijn in feite een vrijbrief voor het college om een erf- en terreinafscheiding voor de voorste bouwgrens te vergunnen, zonder dat hier kritisch aan getoetst kan worden.

Verzoek

Op grond van het bovenstaande verzoeken cliënten u primair niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Indien u hiertoe desalniettemin overgaat, verzoeken cliënten u dit louter en alleen te doen met inachtneming van het bovenstaande. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u verder bij uw correspondentie het bovengenoemd kenmerknummer te vermelden. U ontvangt dit schrijven per aangetekende post en per e-mailbericht.

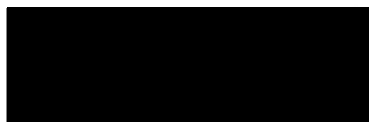
Hoogachtend
ARAG rechtsbijstand



Pagina

5 van 5

Onderwerp



Mw. mr. [REDACTED]

Jurist bestuursrecht



BIJLAGE 1

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD
Mede per fax: 046-4000039

Ons kenmerk 00701953

Mobiel nummer

Doorkiesnummer

Uw kenmerk

Faxnummer

Behandeld door

E-mail

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan " Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven"

Roermond, 30 augustus 2021

Geacht college,

Namens mijn cliënten, de heer en mevrouw [REDACTED] te Guttecoven, dien ik hierbij een inspraakreactie in ten aanzien van het heden ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan " Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven".

Cliënten kunnen zich met het voorontwerp-bestemmingsplan niet verenigen, aangezien de realisering van de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen woningbouwmogelijkheden een forse aantasting van hun woongenot teweeg brengt. Op korte afstand van de woning en tuin van cliënten zou immers bebouwing kunnen worden opgericht, welke volgens het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

Deze bouwmogelijkheden betekenen voorts een aantasting van de privacy, vanwege de ligging van de percelen ten opzichte van de woning met tuin van cliënten.

Inherent aan de negatieve gevolgen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dat de waarde van het eigendom van cliënten sterk negatief wordt beïnvloed. Reeds nu wil ik aangeven dat, mochten de plannen worden doorgezet, ik mij namens cliënten met een claim tot vergoeding van deze waardevermindering tot u zal wenden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. [REDACTED]
Jurist bestuursrecht

Kopie brief aan de raadsgriffie t.b.v.:

Burgemeester,
Gemeentesecretaris,
Wethouders
Raadsgriffie
Verantwoordelijke Teammanager
Medewerkers Documentverwerking College en Directie



ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

verscan 2861304

INGEKOMEN
15 NOV 2022
ONDERDEEL TRO
BEHANDELAAR
UITERLIJKE
REGISTRATIENUMMER

Datum 14 november 2022

Ons kenmerk 00701953

Uw kenmerk

Onderwerp **Aanvullende Zienswijze**

Behandeld door mr. [REDACTED]
Telefoonnummer (0475) 473 749
Faxnummer (0475) 473 740
E-mail [REDACTED]@arag.nl

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënten, de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
6143 AR te Guttecoven, heb ik bij schrijven van 23 juni 2022 een zienswijze naar voren
gebracht tegen Ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5
Guttecoven"(NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-ON01) dat tot en met 30 juni 2022 ter
inzage gelegen heeft.

Er is mij enkel telefonisch bevestigd dat mijn zienswijze ontvangen is. Een schriftelijke
ontvangstbevestiging heeft mij nooit bereikt.

Cliënten wensen het volgende aan te vullen op de door hen ingebrachte zienswijze.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
van 2 november 2022, is de zogenaamde 'bouwvrijstelling', als bedoeld in artikel 2.5
van het Besluit natuurbescherming, komen te vervallen.¹ De uitspraak heeft tot gevolg
dat door u dient te worden bepaald of bouw- en sloopwerkzaamheden tot significante
gevolgen kunnen leiden voor nabij het desbetreffende project gelegen Natura 2000-
gebieden. Dit vloeit voort uit artikel 2.1 lid 1 onder i van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht in samenhang met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht
(verder: Awb), artikel 2.2aa lid 1 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 2.7 en
2.8 van de Wet natuurbescherming.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van twee vrijstaande,
levensloopbestendige woningen aan de Rijstraat 3 en 5 te Guttecoven mogelijk. Deze
activiteit is aldus niet langer vrijgesteld op grond van artikel 2.5 van het Besluit

¹ ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159

natuurbescherming. Daarom dient op grond van de artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming te worden aangetoond dat de bouw niet tot significante gevolgen leidt qua stikstofdepositie op de nabij gelegen natura 2000-gebieden.

Cliënten verzoeken u bovenstaande aanvulling toe te voegen aan de zienswijze.

Uw reactie zie ik graag tegemoet. Ik verzoek u daarbij vriendelijk het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.

U ontvangt dit schrijven per aangetekende post en per e-mailbericht.

Hoogachtend
ARAG rechtsbijstand



Mw. [REDACTED]
Jurist bestuursrecht



Postbus 187, 3830 AD Leusden

00701953/mgod

ARAG Rechtsbijstand
Postbus 230
3830AE LEUSDEN
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

TRJ

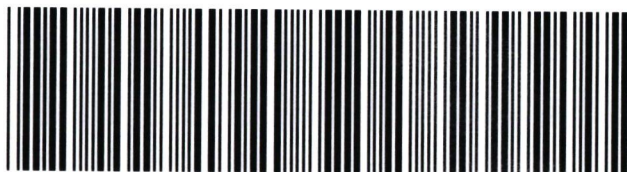
Beleid

Gemeente Sittard-Geleen
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 18
6130AA SITTARD

3SMQXW7337772

Recommandé

NL



3SMQXW7337772

P2202

99018 (08-16)

00701953/mgod