Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Anouk Huijs
Vaststelling bestemmingsplan ’Kleine Solberg, Beesel’	datum vergadering: 3 juli 2024
	zaaknummer: 0889348485

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kleine Solberg, Beesel'. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woongebied in het verlengde van de Juffrouw Hensenlaan en aansluitend op de Sint Antoniusstraat te Beesel. Het bestemmingsplan maakt maximaal 27 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk, inclusief landschappelijke inpassing en de inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De ontvangen zienswijzen zijn overwogen en het resultaat is opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’. Naar aanleiding van een van de zienswijzen zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

U wordt geadviseerd:

1. het bestemmingsplan ‘Kleine Solberg, Beesel’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst);
3. het bijgevoegde bestemmingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPKleineSolberg-VA01 (digitaal en analoog) vast te stellen en bekend te maken;
4. het beeldkwaliteitsplan ‘Kleine Solberg te Beesel’ vast te stellen als bijlage bij de welstandsnota 'Visie welstandsbeleid gemeente Beesel’.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
Op 28 juni 2023 ontvingen wij het verzoek voor een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie ‘Kleine Solberg, Beesel’ met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPKleineSolberg. Het ingekomen verzoek voor de bestemmingsplanherziening voorziet in de ontwikkeling van een woongebied in het verlengde van de Juffrouw Hensenlaan en aansluitend op de Sint Antoniusstraat te Beesel. Het bestemmingsplan maakt maximaal 27 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk, inclusief landschappelijke inpassing en de inrichting van de openbare ruimte.

2. Doelstelling
U dient een besluit te nemen over de gevraagde bestemmingsplanherziening.

3. Uitgangssituatie
De uitgangspositie is om mee te werken aan deze bestemmingsplanherziening.

4. Rol gemeente
De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat als een initiatiefnemer een ruimtelijke ontwikkeling wenst te realiseren, u deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling daar waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen.

5. Toelichting
<u>Inhoud bestemmingsplan</u>
Binnen het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen ‘Bebouwde gebieden Beesel’ en ‘Bebouwde gebieden, veegplan 2019’. In deze bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd tot ‘Agrarisch – Onbebouwd’. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd en is het gebruik voor wonen niet toegestaan.

Om de gevraagde ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken, is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Zoals aangegeven onder het kopje ‘1. Aanleiding’ heeft het bestemmingsplan betrekking op de ontwikkeling van een woongebied, bestaande uit maximaal 27 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de landschappelijke inpassing van het plangebied en de inrichting van de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan ‘Kleine Solberg, Beesel’ treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanherziening.

<u>Procedure bestemmingsplan</u>
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de ontwikkelende partij met het Kernoverleg Beesel en de aanliggende grond- en woningeigenaren gesproken over het woningbouwplan en hun belangen opgehaald. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft participatie plaatsgevonden in de vorm van een brede informatieavond voor geïnteresseerden. Aan de ontwikkelende partij wordt meegegeven dat deze ook in het vervolgtraject aandacht moet blijven houden voor afstemming met de omgeving.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de medeoverheden. De ontvangen opmerkingen van Rijkswaterstaat en Provincie Limburg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 20 december 2023 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan bekendgemaakt via www.overheid.nl in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar

gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0889.BPKleineSolberg-ON01, via de website www.beesel.nl en aan de Klantenbalie van het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot 1 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan in te zien, en om schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de raad.

Gedurende voornoemde inzagetermijn heeft de raad twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn als bijlage opgenomen bij dit raadsvoorstel. Samengevat heeft een van de zienswijzen betrekking op mogelijke belemmeringen van de woningbouw voor de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen agrarische gronden. De andere zienswijze gaat over de bescherming van de molenbiotoop van Korenmolen De Grauwe Beer.

Gemeente Beesel heeft meerdere gesprekken gevoerd met de indieners van beide zienswijzen, om hun belangen te bespreken en de mogelijkheden te verkennen om daaraan tegemoet te komen. De ontwikkelende partij heeft eveneens gesprekken gevoerd met de indieners, maar heeft geen overeenstemming met hen kunnen bereiken.

In bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ doen wij u een voorstel voor de afhandeling van deze zienswijzen. Een van de ontvangen zienswijzen geeft deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. Deze zijn toegelicht in de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’. Het betreffen met name correcties en actualisaties ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Anterieure overeenkomst

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de raad bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk in de zin van de artikelen 6.2.1 Bro en 6.12, lid 2 Wro, waardoor bovengenoemde verplichting tot kostenverhaal geldt. In dit geval is in het kostenverhaal reeds voorzien door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt nieuwe bebouwing en inrichting van de gronden mogelijk. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het nieuwe woongebied is daarbij van groot belang. De huidige welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor dit plangebied. Middels de vaststelling van het opgestelde beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de welstandsnota geldt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Dit zorgt ervoor dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwplannen op deze locatie een goede ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van ruimte wordt gewaarborgd. Het draagt bij aan het toevoegen van plannen met hoogwaardige kwaliteit.

a. Financieel
   Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de ontwikkelende partij. De gemeente heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst voorbereid. Ten tijde van het aanbieden van voorliggend voorstel aan uw raad is deze overeenkomst nog niet ondertekend. Voordat besluitvorming plaatsvindt, wordt de overeenkomst door beide partijen getekend.

b. Juridisch
   Als belanghebbenden het niet eens zijn met het besluit van uw Raad over dit bestemmingsplan, dan kunnen deze beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, mits er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het

bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak, of als de Afdeling bestuursrechtspraak een uitspraak heeft gedaan over een ingesteld beroep waarin het ingestelde beroep ongegrond wordt verklaard.

c. Risico's
De ontwikkelende partij heeft geen overeenstemming kunnen bereiken met de indieners van de twee zienswijzen. Hierdoor bestaat het risico dat deze partijen beroep aantekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

d. Communicatie
De ontwikkelende partij heeft in het voortraject participatie uitgevoerd met de omgeving. Ook in vervolgtraject blijft aandacht voor een goede afstemming met de omgeving. Daarnaast hebben de gemeente en de ontwikkelende partij meerdere gesprekken gevoerd met de indieners van de twee zienswijzen, om hun belangen te bespreken en de mogelijkheden te verkennen om daaraan tegemoet te komen. Dit heeft echter niet tot overeenstemming geleid.
De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats via het gemeenteblad, de Staatscourant en Puik. De planstukken zijn voor een ieder digitaal in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog via de klantenbalie.

6. Visie Blij in Beesel
Op 27 maart 2017 heeft u de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Dit voorstel draagt bij aan het speerpunt 'Fijn wonen'.

7. Toegankelijkheid
De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke eisen rondom toegankelijkheid.

8. Duurzaamheid
De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen
1. Concept raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
3. Ingekomen zienswijze 1
4. Ingekomen zienswijze 2 incl. aanvulling
5. Verzoek bestemmingsplanherziening
6. Bestemmingsplan – Regels
7. Bestemmingsplan – Toelichting
8. Bestemmingsplan – Verbeelding
9. Bijlage 1 bij regels: Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid
10. Bijlage 2 bij regels: Landschappelijke inpassing
11. Bijlage 3 bij regels: Molenbiotoop
12. Bijlage 1 bij toelichting: Landschappelijke inpassing
13. Bijlage 2 bij toelichting: Ladder voor duurzame verstedelijking
14. Bijlage 3 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek
15. Bijlage 4 bij toelichting: Stikstofonderzoek
16. Bijlage 5 bij toelichting: Quickscan flora en fauna
17. Bijlage 6 bij toelichting: Archeologisch onderzoek
18. Bijlage 7 bij toelichting: Beeldkwaliteitsplan
19. Bijlage 8 bij toelichting: Hemelwatervoorziening
20. Bijlage 9 bij toelichting: Selectiebesluit archeologie
21. Concepttekst bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan
22. RIB over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan