

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 24 april 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/155897 - D - 195814
Datum B&W-verg.: dinsdag 27 februari 2024

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Sint Janswal 2a Nieuwstadt'

Samenvatting

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van een grondgebonden, levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt op het perceel aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt (perceel kadastraal bekend als gemeente Nieuwstadt, sectie E, nummers 2192, 2193, 2222 en 2223). Dit perceel (hierna te noemen: het plangebied) heeft een oppervlakte van 324 m². Binnen het plangebied bevinden zich thans twee verouderde opstallen, die gebruikt worden voor opslagdoeleinden. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' zijn de gronden deel bestemd tot 'Wonen' en deels bestemd tot 'Groen'. In artikel 25.2.1, sub a. van het vigerende bestemmingsplan (bestemming 'Wonen') is bepaald dat het oprichten van nieuwe woningen niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het plangebied. Bovendien is in artikel 25.2.1, sub c. bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen. Om de beoogde ontwikkeling van een nieuwe grondgebonden woning toch mogelijk te maken, dient voor de gronden een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan ligt nu voor ter vaststelling door de raad.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kosten- en planschadeverhaal is vastgelegd. Het opstellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is hierdoor niet aan de orde.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Gelijktijdig met de terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de voor dit plan relevante overheidsinstanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend. Het bestemmingsplan 'Sint Janswal 2a Nieuwstadt' kan nu door de raad worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Sint Janswal 2a Nieuwstadt', zoals dat met ingang van 10 november 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van een grondgebonden woning mogelijk aan de Sint Janswal 2a te Nieuwstadt. Het plangebied heeft een oppervlakte van 324 m².

Inhoudelijke toelichting

Ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janswal 2a Nieuwstadt'

In het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied volledig bestemd tot 'Wonen' en aangeduid als bouwvlak. In de regels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding is aangegeven dat het maximum aantal wooneenheden één bedraagt. Het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3,50 meter. Voorts is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Tevens zijn de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt' op het volledige plangebied van toepassing. Deze dubbelbestemmingen en aanduiding zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen 'Stedelijk gebied' en 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'.

Voorwaardelijke verplichting archeologie

In artikel 3.5.7 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, ter borging van het nog uit te voeren archeologisch onderzoek. Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan is een archeologische bureau studie uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Om ervoor te zorgen dat de beoogde nieuwe woning pas wordt gebouwd nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden worden verstoord, is dit middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. In dit bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd tot 'Groen'. Conform het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van een nieuwe woning binnen het plangebied niet toegestaan, omdat in artikel 25.2.1, sub a. (bestemming 'Wonen') is bepaald dat het oprichten van nieuwe woningen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het plangebied. Bovendien is in artikel 25.2.1, sub c. bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen. Om de realisering van de beoogde woning mogelijk te maken dient derhalve het voorliggende bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 hebben de gemeenteraden in de regio Midden-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen vastgelegd. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar het aantrekkelijk is om te wonen. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In de structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals vastgelegd in de structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud en leefbaarheid;
- meer sturing op de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendigheid).

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. Hiermee sluit het plan aan bij de actuele woningbehoefte.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Met de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 heeft de gemeente Echt-Susteren de koers en richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025 bepaald. De structuurvisie vormt het afwegingskader op basis waarvan in de toekomst ruimtelijke keuzes te maken zijn en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. In het stedelijk gebied gaat het met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd om investeringen elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. Oorspronkelijk gold op basis van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 de hoofdregel dat voor het realiseren van nieuwe woningen een financiële bijdrage op basis van het GKM aan de orde was. Per amendement is in de raadsvergadering van 18 januari 2023 besloten om de financiële bijdrage voor dergelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied te schrappen. Op dit moment is er namelijk een tekort aan kwalitatieve woningen voor diverse doelgroepen. De marktontwikkelingen rondom de beschikbaarheid van materialen en menskracht en de daarmee samenhangende forse prijsstijgingen in de bouwsector beïnvloeden daarmee de ambities van de gemeente Echt-Susteren op het gebied van woningbouw negatief. Door de financiële bijdrage voor binnenstedelijke ontwikkelingen te schrappen uit de structuurvisie, wordt de financiële drempel voor woningbouwinitiatieven verlaagd en wordt de realisatie van kleinschalige woningbouwplannen gestimuleerd.

Procedure ex artikel 3.8 Wro

Overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 10 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden voor eenieder om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverlegreacties

Gelijktijdig met de terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de voor dit bestemmingsplan relevante overheidsinstanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

Financiële toelichting

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro. Omdat met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde. In de anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat het planschadeverhaal volledig bij de initiatiefnemer ligt en dat de gemeente hiervan is gevrijwaard.

Juridische toelichting

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na de besluitvorming door de raad gepubliceerd in het Waekblaad en op de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens gedurende zes weken ter inzage bij de gemeentelijke informatiebalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid een beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen kunnen gedurende de termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend. Zodra de uitspraak is gedaan in beroep of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing.

Risico's

Planschade

Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in schade (conform artikel 6.1 Wro) van derden als gevolg van het te nemen ruimtelijke besluit worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Echt-Susteren en de initiatiefnemer. Deze maakt onderdeel uit van de door de gemeente en de initiatiefnemer ondertekende anterieure exploitatieovereenkomst.

Burgerparticipatie

Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de periode ex artikel 3.8 Wro. In voorbereiding op deze procedure is door initiatiefnemer tevens een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan 'Sint Janswal 2a Nieuwstadt' met verbeelding, regels, bijlagen bij de regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting (NL.IMRO.1711.20220710-VG01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter