

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 30 september 2021

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z21/083808-D - 91825

Datum B&W-verg.: dinsdag 15 juni 2021

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

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Diergaarderbosweg 4

Samenvatting

Initiatiefnemer wil een woonbestemming toevoegen op het perceel ten zuiden van Diergaarderbosweg 4 te Maria Hoop. Hier is reeds een woning gerealiseerd zonder omgevingsvergunning. Op deze plek stond voorheen een bijgebouw behorende bij de woning op Diergaarderbosweg 4. Voor het toevoegen van een woning is een contingent noodzakelijk. Dit kan worden overgeheveld vanaf de locatie Maasheuvel 31 t/m 35 te Roosteren. Voor deze ontwikkeling is een postzegelbestemmingsplan gemaakt. Dit plan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Diergaarderbosweg 4" vast te stellen conform het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat met ingang van 19 maart 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Voor voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief

Initiatiefnemer wenst een woonbestemming toe te voegen op het perceel ten zuiden van Diergaarderbosweg 4 te Maria Hoop. Dit perceel staat kadastraal bekend als "gemeente Echt, sectie X, nummer 435". Dit perceel heeft reeds de bestemming "Wonen" en behoort bij de woning op het adres Diergaarderbosweg 4. Dit plan leidt tot het toevoegen van één extra woning op deze locatie, hiervoor is een wooncontingent nodig. De gewenste woning op voornoemd kadastraal perceel is reeds gerealiseerd zonder de daarvoor noodzakelijke omgevingsvergunning. Op deze plek stond voorheen een bijgebouw (een in 1978 vergunde schuur / loods) behorende bij de woning op Diergaarderbosweg 4. Dit bijgebouw is gesloopt en er is een gebouw gerealiseerd bestaande uit één bouwlaag met daarin alle voorzieningen ten behoeve van een burgerwoning.

Op een andere locatie, Maasheuvel 31 t/m 35 te Roosteren, zijn 3 wooncontingenten aanwezig. Dit betreffende pand is recentelijk gerenoveerd in ruil voor de bouw van 3 patiowoningen op de locatie

Molenstraat ong. in Roosteren. Hiervoor is destijds een postzegelbestemmingsplan vastgesteld. Op de locatie Maasheuvel is één wooncontingent over. Er zijn namelijk maar 2 woningen in het pand gerealiseerd. Initiatiefnemer wenst dit contingent over te hevelen naar de locatie Diergaarderbosweg 4 in Maria Hoop.

Bestemmingsplan

De projectlocatie nabij Diergaarderbosweg 4 te Maria Hoop is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" en bestemd als "Wonen". Tevens is terplekke de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en de gebiedsaanduiding "Milieuzone Roerdalslenk" van toepassing. Het toevoegen van een nieuwe woning is op deze locatie niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Om deze reden is voorliggend postzegelbestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is ook de locatie Maasheuvel 31 t/m 35 opgenomen. Op deze locatie zijn na bestemmingswijziging immers nog maar twee woningen toegestaan in plaats van drie.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling in onze Structuurvisie zijn:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen;

Ten aanzien van wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden, herstructureren en temporiseren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Voorliggend verzoek past binnen de ambities uit de structuurvisie ten aanzien van woningbouw. De gewenste woning sluit kwantitatief en kwalitatief aan op de vraag. Er hoeft namelijk geen contingent te worden vrijgemaakt. Daarnaast betreft het een levensloopbestendige woning die is gerealiseerd in een van de kernen van de gemeente.

LKM / GKM

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. In 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 er een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM). Doordat in deze situatie geen contingent wordt toegevoegd, is geen kwaliteitsbijdrage vereist.

Omgevingsvisie Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg

De projectlocatie ligt op grond van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in stedelijk gebied. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Hierdoor staat dit initiatief niet op gespannen voet met het beleid van de provincie dat is gericht op dynamisch voorraadbeheer.

Goede ruimtelijke ordening

Alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen, (vooroverleg)reacties en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. De provincie Limburg en het Waterschap hebben het plan in deze periode ook bekeken. Zij hebben in een formele reactie aangegeven dat zij instemmen met het plan.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden en niet-belanghebbenden die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mocht beroep worden ingesteld tegen het plan dan kan gedurende de genoemde termijn van 6 weken ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking na afloop van de beroepstermijn, maar wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Zodra vervolgens een uitspraak is gedaan in beroep wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

Planschade

Omdat het risico op eventuele planschade niet op voorhand valt uit te sluiten, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschadeafwenteling. Deze zijn vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Exploitatieplan

In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan gemaakt hoeft te worden.

Juridische toelichting

Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Zie voor meer informatie over het vervolg van de procedure het kopje 'Inhoudelijke toelichting'.

Duurzaamheid / Cittaslow

De nieuwe woning nabij Diergaarderbosweg 4 betreft een levensloopbestendige woning. Hier is behoefte aan.

Risico's

N.v.t.

Burgerparticipatie

Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

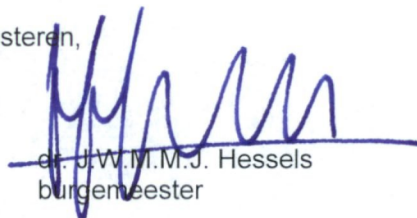
Ter inzage liggende stukken

Ontwerpbestemmingsplan "Diergaarderbosweg 4" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen
(NL.IMRO.1711.BP20210403-OW01);

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester