

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 24 april 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/156265 - D - 194781
Datum B&W-verg.: dinsdag 27 februari 2024

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

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Louerstraat ong. Susteren'

Samenvatting

De initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan is voornemens op de onbebouwde percelen aan de Louerstraat ongenummerd te Susteren (percelen kadastraal bekend als gemeente Susteren, sectie F, nummers 4313 en 4315) een kleinschalig appartementencomplex bestaande uit vier levensloopbestendige appartementen te realiseren. Het betreft een inbreidingslocatie, gelegen binnen de bebouwde kom van Susteren. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' zijn de gronden bestemd tot 'Wonen' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 11'. Conform artikel 25.9.3 van dat bestemmingsplan is binnen deze gebiedsaanduiding onder voorwaarden de realisering van één of meerdere woningen mogelijk. Omdat de situering van de gebiedsaanduiding en daarmee het toekomstige bouwvlak niet optimaal is voor de realisering van het beoogde bouwplan, is er voor gekozen om voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan ligt thans 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 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 'Louerstraat ong. Susteren' kan nu door de raad worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Louerstraat ong. Susteren', zoals dat met ingang van 17 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 kleinschalig appartementencomplex bestaande uit vier levensloopbestendige appartementen mogelijk aan de Louerstraat te Susteren. Tevens worden acht reguliere parkeerplaatsen en twee parkeerplaatsen voor mindervaliden op maaiveld gerealiseerd. Ten westen van het appartementencomplex worden garageboxen behorende bij de appartementen gerealiseerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.243 m² en is thans onbebouwd.

Inhoudelijke toelichting

Ontwerpbestemmingsplan 'Louerstraat ong. Susteren'

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Louerstraat ong. Susteren' is het volledige plangebied bestemd tot 'Wonen'. Voor de bouw van het appartementencomplex is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. In het bouwvlak is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 4' aangegeven dat maximaal vier wooneenheden mogen worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van het gebouw mag maximaal 6,50 meter bedragen, hetgeen op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Aan de westzijde van het plangebied is de bouw van garageboxen behorende bij de appartementen mogelijk gemaakt middels de aanduiding 'garagebox' (gab). De goot- en bouwhoogte van deze garageboxen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Voorts is het volledige plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied', alwaar aanvullende voorwaarden gelden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt thans het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Wonen'. Tevens is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 11'. Conform artikel 25.9.3 van dat bestemmingsplan is binnen deze gebiedsaanduiding onder voorwaarden de realisering van één of meerdere woningen mogelijk. Omdat de situering van de gebiedsaanduiding en daarmee het toekomstig bouwvlak niet optimaal is voor de realisering van het beoogde bouwplan, is er voor gekozen voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 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 deze 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.

Ten behoeve van de actualisatie van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving heeft de gemeente Echt-Susteren een woningmarktonderzoek laten uitvoeren op lokaal en regionaal niveau. Dit onderzoek heeft inzicht gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in iedere Midden-Limburgse gemeente en in de gemeentelijke kernen. Uit het onderzoek is gebleken dat het aantal huishoudens tot 2029 in Midden-Limburg zal toenemen. Als gevolg van deze groei zal de vraag naar woningen toenemen. De groei bestaat voornamelijk uit éénpersoons huishoudens en ouderenhuishoudens. Wat betreft de gemeente Echt-Susteren behoren de kernen Echt, Peij en Susteren tot het favoriete woonmilieu. Deze gebieden worden tot het favoriete woonmilieu gerekend omdat zij kunnen worden aangemerkt als een overloop vanuit het stedelijk gebied, er meer nieuwbouw en een rustige en groene woonomgeving aanwezig is en het is ruim opgezet. Voorts is uit het onderzoek gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector.

Het bouwplan dat middels de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in de realisering van een kleinschalig woongebouw met vier levensloopbestendige appartementen, die met name geschikt zijn voor één- en tweepersoons huishoudens, zoals (relatief jonge) senioren en starters op de woningmarkt. Hiermee sluit voorliggend plan aan bij de huidige woonbehoefte.

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 worden gemaakt en ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Daarbij wordt benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom.

Procedure ex artikel 3.8 Wro

Overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 17 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 overeenkomst 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 geplaatst 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 om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen kunnen gedurende voornoemde termijn ook een verzoek om een 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.

Het bestemmingsplan is in procedure gebracht vóór 1 januari 2024, waardoor de Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing is het op het (en niet de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden).

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 ruimtelijk besluit worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is een

planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. 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 de voorbereiding op deze procedure is door de initiatiefnemer tevens een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan 'Louerstraat ong. Susteren' met verbeelding, regels, bijlagen bij de regels, een toelichting en de bijlagen bij de toelichting (NL.IMRO.1711.BP20220514-VG01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter