De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 2 maart 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z22/119015-D - 143654
Datum B&W-verg.: dinsdag 22 november 2022

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

Onderwerp
Bestemmingsplan Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt

Samenvatting

Voor het bestemmingsplan "Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt" is de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gestart. Het ontwerpplan heeft in dat kader vanaf 16 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn **2** zienswijzen ingekomen, waarover een standpunt ingenomen dient te worden. Deze zienswijzen hebben overigens niet geleid tot aanpassing van het plan. Tegelijkertijd is vooroverleg gevoerd met de Provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. De ontvangen reactie van het waterschap heeft ook niet geleid tot aanpassingen van het plan. Het plan kan nu ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel
1. In te stemmen met bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan "Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt" (NL.IMRO.1711.BP20220708-VG01) vast te stellen;
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding
Voor het ontwerpbestemmingsplan "Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt" heeft het college op 13 september 2022 besloten om een procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te starten. In dat kader heeft het ontwerpplan met ingang van 16 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is voor eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. In genoemde periode zijn **2** zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben overigens niet geleid tot aanpassing van het plan. Tegelijkertijd is vooroverleg gevoerd met de Provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. De ontvangen reactie van het waterschap heeft ook niet geleid tot aanpassing van het plan.
Het plan kan nu ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen
Holikiday BV uit Sittard gaat een woonzorgcomplex met 23 eenheden en 1 inpandige bedrijfswoning realiseren. Het betreft de herstructureringslocatie aan de Susterderweg 31 te Nieuwstadt. Hier ligt het voormalig IKL-kantoor dat zal worden gesloopt.
Om een en ander planologisch-juridisch te regelen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat nu kan worden vastgesteld.

Exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de gemeente Echt-Susteren is een anterieure overeenkomst gesloten waarin overigens ook het aspect planschade is opgenomen.
Gezien het vorenstaande is het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

M.e.r.-beoordeling
Er is verder een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld (en aan het plan toegevoegd) waaruit blijkt dat een milieueffectrapportage niet nodig is. De ontwikkeling blijkt geen nadelige gevolgen te hebben voor het milieu.

Procedure
Inspraak
Het volgen van een inspraakprocedure is niet meer wettelijk verplicht bij planologische procedures. In dit geval wordt het voeren van inspraak ook niet nodig geacht. Belanghebbenden hebben hun eventuele reactie nog kunnen geven tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Er is (voorafgaand aan de zienswijzenprocedure) een inloopavond georganiseerd om omwonenden nader te kunnen informeren.

Vooroverleg
Op grond van artikel 3.1.1 Bro is met de voorbereiding van een bestemmingsplan het voeren van vooroverleg verplicht met de besturen van waterschappen en diensten van het rijk, provincie enz. die zorg dragen voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn.
Voor voorliggend bestemmingsplan is (tegelijkertijd met de zienswijzenprocedure) afgestemd met het Waterschap, de Provincie en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Het Waterschap heeft een reactie ingediend, die berust op een misvatting en dus niet heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Zienswijzenprocedure
Het ontwerpplan "Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt" heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, na voorafgaande bekendmaking, met ingang van 16 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij voor eenieder de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.
Binnen genoemde termijn zijn **2** zienswijzen ingekomen, waarover een standpunt ingenomen dient te worden. De zienswijzen hebben vooral betrekking op aspecten zoals noodzaak (slechte staat van onderhoud), welstand (massa), voorzieningen, groen/horizonvervuiling en verkeer. Voor de volledige inhoud van en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
Uiteindelijk hebben de zienswijzen **niet** geleid tot wijziging van het plan. Het plan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld

Vervolgprocedure
De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt geplaatst o.a. in het Gemeenteblad en 't Waekblaad. De stukken liggen vervolgens gedurende 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.echt-susteren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn bestaat voor belanghebbenden (o.a. diegenen die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend) de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS).
Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling het bestemmingsplan wijzigt ten opzichte van het ontwerpplan, kan eenieder hieromtrent gedurende voornoemde termijn beroep instellen bij de

Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS.
Zij die beroep instellen kunnen binnen dezelfde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van deze Afdeling bestuursrechtspraak. Na afloop van de termijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak.
Zodra uitspraak is gedaan in beroep of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het plan onherroepelijk.

Financiële toelichting
Het plan is een initiatief van Holikiday BV. De kosten voor het bestemmingsplan en uitvoering komen dan ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er is tevens een anterieure overeenkomst gesloten met planschadeparagraaf voor het afwentelen van eventuele schade veroorzaakt door dit bestemmingsplan. De planschade komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer dient ook zorg te dragen voor een landschappelijke inpassing, waarbij aansluiting is gezocht bij het inrichtingsvoorstel van het achterliggende gebied. Op grond hiervan is eerder besloten af te zien van een GKM-bijdrage (collegebesluit 25 januari 2022).

Juridische toelichting
In gevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Tegelijkertijd is ook vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd met de betrokken (overheids)instanties. Hier gaat het om de provincie, de veiligheidsregio en het waterschap (zie inhoudelijke toelichting).

Duurzaamheid / Cittaslow
Doordat nieuwbouw plaatsvindt in meerdere bouwlagen is er sprake van duurzaam grondgebruik.

Risico's
Nvt (zie ook onder financiële toelichting).

Burgerparticipatie
Zie inhoudelijke toelichting (procedure).

Bijgevoegde stukken
- Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ter inzage liggende stukken
Bestemmingsplan "Woonzorgcomplex Susterderweg 31 Nieuwstadt" (NL.IMRO.1711.BP20220708-VG01): regels, verbeelding, toelichting (met bijlagen).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter