

Voorstel Gemeenteraad



Datum B&W vergadering:	02-11-2021
Datum Raadsvergadering:	02-12-2021
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	CIEG
Portefeuillehouder:	Ralph Diederer
Steller:	Luc Bischoff

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Looiwinkel

Korte inhoud

De initiatiefnemer (Wyckerveste) heeft het plan opgevat om op de locatie van de steenfabriek 'De Rènkoave' in Spaubeek vijf vrijstaande woningen in het hogere/luxere segment te realiseren. Een groot deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied Beek 2011 staan het realiseren van woningbouw niet toe. Om die reden is een bestemmingsplan opgesteld om de realisatie van het plan mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel heeft eind 2018, begin 2019 reeds ter inzage gelegen. Hiertegen zijn een aantal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan zijn o.a. nadere onderzoeken uitgevoerd. Aangezien een dermate lange tijd is verstreken, is het wenselijk bevonden om het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen alvorens wordt besloten over vaststelling van het bestemmingsplan. Het geactualiseerde bestemmingsplan heeft opnieuw ter inzage gelegen, waarbij de indieners van een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan uit 2018 per brief op de hoogte gesteld zijn van de ter inzagelegging van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan. Tegen dit geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal nieuwe zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen nopen tot aanpassingen van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan.

Het college heeft eerder al ingestemd met het besluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

U wordt voorgesteld om dit ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op de locatie van de steenfabriek 'De Rènkoave' vijf vrijstaande woningen in het hogere/luxere segment te realiseren. Een groot deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden. Door de gemeente is aan dit verzoek, onder voorwaarden, principemedewerking verleend. Hiertoe dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Overwegingen

Op 24 juli 2018 is het college akkoord gegaan met het voorontwerp bestemmingsplan. Dit is toegezonden aan de provincie en het waterschap in het kader van het vooroverleg. De reactie van de provincie is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het waterschap heeft destijds geen reactie gegeven. Het college is op 13 november 2018 akkoord gegaan met het ontwerp bestemmingsplan en met het ter inzage leggen van het ontwerp besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Spaubeek, aan de zuidzijde van de Looiwinkelstraat. Het plangebied wordt aan drie zijden (ten westen, ten zuiden en ten oosten) omsloten door agrarische

weilanden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Looiwinkelstraat. Aan de noordoostzijde van het plangebied zijn de straten Grindakker en Mergelakker gelegen.

Woningbouwbeleid

Het initiatief is opgenomen in de sub regionale woningmarktprogrammering voorafgaand aan de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (20 oktober 2016). Medewerking is toegezegd onder de werking van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek en de destijds vigerende beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven. Het plan past zowel binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek als binnen de uitwerking daarvan voor kleine bouwplannen conform de beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' van de gemeente Beek. Er zal financieel worden gecompenseerd omdat fysieke onttrekkingen niet mogelijk zijn gebleken en het plan maximaal 5 woningen betreft. Dit is vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Beeldkwaliteitplan

Naast het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek', waarin de regels en een toelichting zijn opgenomen waar de te realiseren woningen aan moeten voldoen, is er een beeldkwaliteitplan voor deze ontwikkeling gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan biedt de bouwer en de adviseurs richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden in dit unieke landschap. Deze richtlijnen zijn met referentiebeelden verduidelijkt. Het beeldkwaliteitplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Exploitatieovereenkomst

Tussen de gemeente Beek en de initiatiefnemer van het plan is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de financiële compensatie en planschade. Tevens is er een addendum gesloten op de bestaande exploitatieovereenkomst vanwege het herzien van afspraken over de woningbouwcompensatie.

Hogere grenswaarden procedure

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat er voor 1 woning een hogere grenswaarde inzake akoestiek dient te worden aangevraagd. De noodzakelijke procedure voor de vereiste hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï is parallel aan de bestemmingsplanherziening doorlopen.

Het ontwerp besluit Hogere grenswaarden heeft ter inzage gelegen van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019. Tegen dit ontwerp besluit zijn vijf zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder aangepast in die zin dat de aanwezige drempel is meegenomen in de berekening van het geluid. Door het invoeren van een drempel wordt met een optrekcorrectie gerekend. Daarvan is in dit geval sprake. De toename bedraagt 0,28 dB. Dit heeft tot gevolg dat de hogere waarde voor woning 1 geen 56 maar 57 dB bedraagt. Deze waarde kan nog steeds verleend worden.

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn een aantal zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn (mede) aanleiding geweest voor het uitvoeren van aanvullende onderzoeken en het aanpassen van eerdere rapporten en het opstellen van nieuwe rapporten en bevindingen. Dat heeft ook geleid tot de uitkomst dat het eerder ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan niet is vastgesteld door de gemeenteraad.

Vervolgens is besloten om te komen tot een aangepaste c.q. geactualiseerde versie van het eerder ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan heeft recent vanaf 3 september 2021 gedurende zes weken (opnieuw) ter inzage gelegd. Op die manier is gehoor gegeven aan de uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2021 en de oproep uit de omgeving om te komen tot een definitief besluit op korte termijn. Eenieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld zienswijzen (al dan niet opnieuw) in te dienen.

De indieners van zienswijzen die eerder tegen het eerder ontwerp bestemmingsplan zijn opgekomen, zijn door de gemeente geïnformeerd omtrent de nieuwe terinzagelegging. Zij beschikken op basis van de geldende procedure (uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure) ook over de mogelijkheid om (opnieuw) nieuwe en/of aanvullende zienswijzen in te dienen.

Tevens is aan die categorie van indieners aangegeven dat de eerder ontvangen zienswijzen zullen worden meegenomen in de procedure ter zake de vaststelling van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan. Dat betekent concreet dat de eerder zienswijzen (alsnog) worden meegenomen in de nu voorliggende besluitvorming (door de raad) ter zake de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel te Spaubeek".

Tijdens de periode van terinzagelegging van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan zijn een beperkt aantal reacties van instellingen en overheden ontvangen, welke eveneens worden betrokken in de besluitvorming door de raad.

Alle ingekomen zienswijzen en reacties zijn opgenomen in een 'Nota van beantwoording zienswijzen en reacties', waarbij de zienswijzen en reacties samengevat zijn weergegeven met daarachter telkens de gemeentelijke reactie. De eerder ontvangen zienswijzen hebben geleid tot enkele (ondergeschikte) aanpassingen en het uitvoeren van nadere onderzoeken. De recent ontvangen zienswijzen en reacties hebben eveneens geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan en/of daarvan deel uitmakende stukken.

Financiële overwegingen

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld. Ook het verhaal van eventuele planschade is hierin opgenomen. Tevens is er een addendum gesloten op de bestaande exploitatieovereenkomst vanwege het herzien van afspraken over de woningbouwcompensatie conform collegebesluit d.d. 12 februari 2019.

Communicatie

De communicatie met betrekking tot de openbare bekendmaking over het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder vindt op de gebruikelijke wijze plaats.

Beslispunten

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel te Spaubeek' gewijzigd vast te stellen.

Beek,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Joop Crucq
Gemeentesecretaris

Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Beek;

- gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 02-11-2021;
- overwegende, dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 12 april 2018;
- dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan belanghebbende diensten van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg;
- dat de resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en dat derhalve geen exploitatieplan is opgesteld;
- dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 22 november 2018 in de Nederlandse Staatscourant, het (digitale) Gemeentebled en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad ViaLimburg, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging twaalf zienswijzen zijn ingediend;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard moeten worden;
- dat de zienswijzen aanleiding zijn geweest tot nader onderzoek gericht op de onderbouwing van het bestemmingsplan. Dat nader onderzoek heeft geleid tot een aantal nieuwe en/of gewijzigde rapporten;
- dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak van 24 augustus 2021 de gemeenteraad van de gemeente Beek heeft opgedragen om uiterlijk op 2 december 2021 een besluit omtrent (de vaststelling van) het bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel te Spaubeek" te nemen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- dat deze uitspraak, de in acht te nemen zorgvuldigheid en het gegeven dat de rapporten zijn aangepast dan wel nieuwe rapporten zijn toegevoegd, aanleiding zijn geweest tot het opnieuw ter inzage leggen van een geactualiseerde versie van het betreffende ontwerpbestemmingsplan. Ook de daarvan deel uitmakende (gewijzigde en nieuwe) rapporten zijn opnieuw ter inzage gelegd;
- dat de terinzagelegging op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt op 2 september 2021;
- dat het geactualiseerde bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen van 3 september tot en met 14 oktober 2021;
- dat de indieners van zienswijzen die eerder tegen het eerder ontwerp bestemmingsplan zijn opgekomen, door de gemeente zijn geïnformeerd omtrent de nieuwe terinzagelegging. Zij beschikken op basis van de geldende procedure (uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure) ook over de mogelijkheid om (opnieuw) nieuwe en/of aanvullende zienswijzen in te dienen;
- dat aan deze categorie van indieners tevens is aangegeven dat de eerder ontvangen zienswijzen zullen worden meegenomen in de procedure ter zake de vaststelling van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan. Dat betekent concreet dat de eerder zienswijzen (alsnog) worden meegenomen in onze besluitvorming ter zake de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel te Spaubeek";

- dat tijdens de periode van terinzagelegging van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan een beperkt aantal reacties van instellingen en overheden is ontvangen, welke eveneens worden betrokken in de besluitvorming;
- dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en reacties wordt verwezen naar de bijgevoegde “Nota van Zienswijzen”, welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- dat de zienswijzen aanleiding geven tot wijzigingen in het bestemmingsplan;
- dat het college op 2 november 2021 heeft besloten tot het vaststellen van hogere grenswaarden inzake de Wet geluidhinder;
- gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

- I. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- II. De zienswijzen welke zijn ingediend tegen het bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende “Nota van Zienswijzen”;
- III. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan ‘Landgoed Looiwinkel te Spaubeek’, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPBGGLGLOOIWINKEL15-VA01 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen conform de in nota van zienswijzen aangegeven onderdelen.

Beek, 02-12-2021
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven
Raadsgriffier

Christine van Basten-Boddin
Voorzitter