

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 21 april 2022

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z22/114831-D - 120084

Datum B&W-verg.: dinsdag 8 maart 2022

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

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost'

Samenvatting

De initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan is woonachtig aan de Brachterzijde 14 in Sint Joost (perceel kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie AD, nummer 68). Op het oostelijke gedeelte van dit perceel bevindt zich een oude vervallen loods. De initiatiefnemer wil deze loods slopen en op dit perceelsgedeelte de bouw van een nieuwe woning mogelijk maken. Door de realisering van een nieuwe woning wordt het woonperceel van de initiatiefnemer kleiner, waardoor het onderhoud – gezien diens leeftijd – ook in de toekomst uitvoerbaar blijft. Daarnaast wordt voorzien in een nieuwe woning, waaraan thans behoefte bestaat (grondgebonden en levensloopbestendig).

Het bouwen van een nieuwe woning is niet toegestaan op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen', echter in artikel 19.1, sub a., onder 2 van het bestemmingsplan is bepaald dat het bouwen van nieuwe woningen, behoudens vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan. Middels de vaststelling van het bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost' wordt aan de gronden een bouwvlak toegekend en wordt op de verbeelding en in de bouwregels de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. In de toekomstige situatie mag hier maximaal één zelfstandige woning aanwezig zijn.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin de betalingsverplichting voor de betaling van een compensatiebijdrage overeenkomstig het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) 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 die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost' kan nu door de raad worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost', zoals dat met ingang van 24 december 2021 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

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Wonen'. Op deze gronden bevindt zich thans een vervallen loods, die gesloopt zal worden ter voorbereiding op de bouw van de beoogde nieuwbouwwoning. Om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken, is voor de gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost'). Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen. Tevens is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen.

Inhoudelijke toelichting

Bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost'

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. Het volledige plangebied is bestemd tot 'Wonen'. In de regels is vastgelegd dat het aantal wooneenheden 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 1 bedraagt. In de bouwregels is – overeenkomstig het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'- vastgelegd dat het de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6,6 respectievelijk 11 meter mag bedragen en dat de maximale inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt thans het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 14.12.2017). In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen'. Het perceel is thans in gebruik als tuin behorende bij de woning Brachterzijde 14. Tevens is het plangebied in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol ensemble'. Omdat op de verbeelding geen bouwvlak is opgenomen en tevens geen aanduiding is opgenomen die erop duidt dat het realiseren van een nieuwe woning is toegestaan, is het bouwen van een nieuwe woning op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet toegestaan.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken tot woningbouwontwikkeling zijn:

- de realisering van een woningvoorraad die kwalitatief en kwantitatief aansluit op de vraag;
- het behoud van (be)leefbare kernen.

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

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 is tot stand gekomen op basis van de analyse-uitkomsten en de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg, dat in 2018 heeft plaatsgevonden. In deze structuurvisie blijft voorop staan dat voorzienbaarheid dient te worden gecreëerd, om daarmee de benodigde reductie van de planvoorraad te kunnen realiseren. Tevens ligt de focus op de realisering van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uit deze visie blijkt tevens dat de afwegingscriteria uit de Regionale Structuurvisie 2014 een goede basis vormen voor het wegen van bestaande plannen. De kwaliteitsenveloppen vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen. Daarnaast hebben gemeenten de vrijheid om regionaal geformuleerde afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen. Een mogelijkheid voor de

gemeente Echt-Susteren om aanvullende voorwaarden te stellen bij dergelijke initiatieven is de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van een nieuwe zelfstandige wooneenheid mogelijk. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft derhalve gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Er dient een woningcontingent te worden toegekend.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies van 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 een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. In de gemeente Echt-Susteren is het LKM vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Procedure ex artikel 3.8 Wro

Overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 december 2021 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 ingekomen.

Vooroverlegreacties

Gelijktijdig met de terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de voor dit bestemmingsplan relevante overheidsinstanties. Er zijn geen reacties binnengekomen die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiële toelichting

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro j.o. 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 zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- de verplichting tot het betalen van een GKM-bijdrage (€ 32.000,-) op basis van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025;
- het planschaderisico ligt volledig bij de initiatiefnemer en de gemeente is hiervan gevrijwaard.

Juridische toelichting

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na de besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Weekblad en op de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens gedurende zes 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 eenieder de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen kunnen gedurende de 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.

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 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.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan 'Reigelsbroekweg ongenummerd, Sint Joost', met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20210914-VG01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



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