De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 8 april 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/076517-D - 78040
Datum B&W-verg.: dinsdag 9 februari 2021

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

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Illikhoven 9c te Roosteren

Samenvatting
De initiatiefnemer is voornemens het perceel en de aanwezige bebouwing op de locatie Illikhoven 9c te Roosteren in gebruik te nemen voor de woonfunctie. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' zijn het perceel en de aanwezige bebouwing bestemd tot 'Horeca'; hier was voorheen een ijssalon gevestigd. Binnen deze bestemming is de woonfunctie – al dan niet in de vorm van een bedrijfswoning – niet toegestaan. Middels de vaststelling van het bestemmingsplan 'Illikhoven 9c te Roosteren' worden het perceel en de aanwezige bebouwing bestemd tot 'Wonen', waardoor het gebruik van het perceel en de aanwezige bebouwing voor de woonfunctie mogelijk wordt 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 een 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. De vooroverlegreacties hebben geleid tot ambtshalve aanpassing in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Illikhoven 9c te Roosteren' kan nu door de raad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'Illikhoven 9c te Roosteren' op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 6 november 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen:
   - op de verbeelding: het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'overige zone – (buiten)beschermingszone waterkering' en het verbreden van de beschermingszones;
   - in de toelichting: in de paragraaf 'Rijksbeleid' benoemen dat Titel 2.4 Grote rivieren van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) op het plan van toepassing is;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' zijn het perceel en de aanwezige bebouwing op de locatie Illikhoven 9c te Roosteren bestemd tot 'Horeca'. Hier was voorheen een ijssalon gevestigd. De nieuwe eigenaar van het perceel Illikhoven 9c is voornemens de horecafunctie te saneren en de bebouwing en bijbehorend perceel in gebruik te nemen voor de woonfunctie, ten behoeve van één zelfstandige wooneenheid. Om enerzijds de horecafunctie juridisch-planologisch te saneren en anderzijds de woonfunctie juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld, waarin de gronden zijn bestemd tot 'Wonen'.

Inhoudelijke toelichting
Bestemmingsplan 'Illikhoven 9c te Roosteren'
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 woningen 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 aantal woningen maximaal 1 bedraagt. In de bouwregels is – conform het vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'- vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte van de woning maximaal 6,6 respectievelijk 11 meter bedraagt en de maximale inhoud van de woning bedraagt 1.000 m². Tevens is vastgelegd dat, indien de bestaande bebouwing afwijkt van de bouwregels, de bestaande bebouwing op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geldt als bestaande bebouwing, mits legaal tot stand gebracht.

Vigerend bestemmingsplan
Ter plaatse van de locatie geldt thans het vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' (vastgesteld d.d. 6 juli 2017). In dit bestemmingsplan zijn het pand en het bijbehorende perceel bestemd tot 'Horeca'. Tevens zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca – ijssalon', 'terras' en 'bedrijfswoning uitgesloten' van toepassing. Tevens gelden (op een gedeelte van het perceel) de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering'. Tevens is het volledige plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Op basis van de vigerende bestemming 'Horeca' is de woonfunctie niet toegestaan. Door de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is ook bewoning van het pand in de vorm van een bedrijfswoning niet toegestaan.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025
Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor het toevoegen van nieuwe wooneenheden 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 dient plaats te vinden in het stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. De onderhavige locatie is gelegen in Illikhoven. Het gehucht Illikhoven behoort bij de kern Roosteren. In Illikhoven is sprake van een langgerekte lintbebouwing, waar naast de woonfunctie tevens sprake is van een aantal andere (stedelijke) functies, zoals bedrijvigheid en horeca. Daarnaast is de locatie op de kommenkaart aangeduid als bebouwde kom. De locatie kan dus worden beschouwd als stedelijk gebied. Daarnaast is sprake van de functiewijziging van bestaande bebouwing, waardoor tevens sprake is van herstructurering. Hiermee sluit de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan aan bij de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021
Een geactualiseerde versie van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) is inmiddels vastgesteld. Deze regionale visie is op basis van analyse-uitkomsten en de resultaten van het woningmarktonderzoek Midden-Limburg (2018) tot stand gekomen. In deze visie 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 realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uit deze visie blijkt dat verder 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 voorziet in het toevoegen van een nieuwe, zelfstandige wooneenheid in een bestaand gebouw. 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 de 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 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 6 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden voor eenieder om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Vooroverlegreacties
Gelijktijdig met de terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de voor dit plan relevante overheidsinstanties. Deze reacties hebben geleid tot de onderstaande ambtshalve wijzigingen:

- op de verbeelding: het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'overige zone – (buiten)beschermingszone waterkering' en het verbreden van de beschermingszones;
- in de toelichting: in de paragraaf 'Rijksbeleid' benoemen dat 2.4 Grote rivieren van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) op het plan van toepassing is.

Financiële toelichting
Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro j.o. artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wel is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst vastgesteld. In deze overeenkomst zijn de volgende aspecten vastgelegd:

- de verplichting tot het betalen van de GKM-bijdrage (€ 24.880,-) 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 Weakblaad en 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 bestaan voor belanghebbenden, die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend dan wel kunnen aantonen dat zij gedurende deze periode niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, is de mogelijkheid tot het instellen van beroep in het onderhavige geval slechts nog voorbehouden aan hen die kunnen aantonen dat zij gedurende de terinzagelegging niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen. Zij die beroep instellen kunnen gedurende voornoemde termijn ook een verzoek om 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 de 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 gemeente en initiatiefnemer ondertekende anterieure exploitatieovereenkomst.

Burgerparticipatie
Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de procedure ex artikel 3.8 Wro.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
Bestemmingsplan 'Illikhoven 9c te Roosteren' met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20200067-VG01)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

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