Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Keulseweg 93 in Reuver	portefeuillehouder: Debbie Heesakkers datum vergadering: 25-1-2021 zaaknummer: 235743

Samenvatting:
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 oktober 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu door uw gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Keulseweg 93 vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd bestemmingsplan Keulseweg 93 nummer NL.IMRO.BPKeulseweg93.VA01
2. Afzien van de vaststelling van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Keulseweg 93 overeenkomstig het gestelde in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 21 september 2020 hebben wij besloten een omgevingsvergunning kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingplan te verlenen voor 3 appartementen in het pand Keulseweg 93 (voormalig pand Electro Killaars).Gelijktijdig besloot ons college de bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen die de aanpassing planologisch regelt. Van dit bestemmingsplan hebben wij u op de hoogte gebracht door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 6 oktober 2020.

2. Doelstelling

Doelstelling is om de vermindering van winkelleegstand planologisch te regelen, zodat ook de planologische voorraad van de winkelleegstand verminderd en dit niet als verborgen winkelleegstand in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd. Daarnaast is een doel om de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek te realiseren.

3. Uitgangssituatie

Het pand staat al een aantal jaren leeg en is een voormalige winkellocatie. De gemeente streeft naar minder winkelleegstand.

4. Rol gemeente

De gemeente is faciliterend naar de initiatiefnemers en loopt met de bestemmingswijziging vooruit op de vaststelling van de detailhandelsvisie. De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid met de daarbij behorende kaders. De gemeente streeft naar de realisatie van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek.

5. Toelichting

Het bestemmingsplan heeft conform de Wet ruimtelijke Ordening zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Na de terinzagelegging neemt uw gemeenteraad een besluit over de eventuele ingebrachte zienswijzen en wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Aangezien geen zienswijzen zijn binnengekomen kan uw raad het bestemmingsplan vaststellen.

Geen exploitatieplan

Wij verwijzen hiervoor ook naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een

verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk (in een bestaand pand). Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. 2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Verder staat in artikel 6.2.1a Bro dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel in de volgende situaties geen exploitatieplan hoeft vast te stellen:

a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;

b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;

c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. Er is op basis van artikel 6.2.1a Bro geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er geen kostenverhaal noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r. beoordeling:

Getoetst moet worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en een milieueffectrapportage niet nodig is. Dit noemt men een vormvrije m.e.r. Uit het besluit milieueffectrapportage volgt dat dit initiatief een plaatsvindt in het stedelijk gebied. Er worden alleen bebouwing toegevoegd in de vorm van 3 bergingen. Dit valt binnen de ruime bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of de omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen, die zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, en de ligging van het plan, is het project geen "stedelijk ontwikkelingsproject" als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

a. Financieel
Kosten van de planwijziging en de daaraan verbonden legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer conform legesverordening. De uitvoering van het bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Voor eventuele planschade is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De realisatie van de appartementen vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Daarmee is de realisatie gewaarborgd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

b. Juridisch
Uw gemeenteraad stelt de bestemmingsplanwijziging vast. In de ontwerpfase heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid open tot het indienen van zienswijzen tegen de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. In de vervolgprocedure ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen

van beroep bij de Raad van State. Beroep is in deze fase alleen nog mogelijk voor diegenen die kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om tegen het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Aangezien er geen reacties zijn gekomen op het bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan schatten wij dit risico als zeer gering in.

c. Risico's
Dat er in de procedure beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Dit risico schatten wij als gering in, omdat niemand gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het indien van zienswijzen. Voor het verbouwen van het pand is al een omgevingsvergunning verleend voor een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingplan. Ook hiertegen zijn geen reacties ingediend. Het bestemmingsplan bevat de planologische regeling van de in uitvoering zijnde omgevingsvergunning.

6. Visie Blij in Beesel

Het initiatief past binnen doelstelling fijn wonen en vitale kernen. Het plan voorziet in de realisatie van appartementen die passen binnen het gemeentelijk woningbeleid. De appartementen zijn geschikt voor de in onze woonvisie beoogde doelgroepen. Dit draagt bij aan de diversiteit van aanbod van woningen in de kern Offenbeek. Daarnaast vult dit initiatief een leegstaande winkellocatie in hetgeen leidt tot een betere woonomgeving en een beperking van de winkelleegstand in de gemeente.

7. Toegankelijkheid

De woningen op de begane grond worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen.

8. Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gerealiseerd als gasloze woningen. Dit past binnen de gemeentelijke duurzaamheidsvisie.

Bijlagen

concept-bestemmingsplan:
NL.IMRO0889.BPKeukseweg93.VA01 regels concept bestemmingsplan
NL.IMRO.0889.BPKeulseweg93.VA01 toelichting concept bestemmingsplan
NL.IMRO.0889.BPKeulseweg93.VA01 verbeelding concept bestemmingsplan
NL.IMRO.0889.BPKeulseweg93.VA01verbeelding incl. Bouwplan