

Onderwerp Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan
 " Stationsstraat 172 te Elsloo"
Vergaderdatum
Zaaknummer 0971176218

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- de door ARAG Rechtsbijstand te Leusden ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Stationsstraat 172 te Elsloo" ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan "Stationsstraat 172 te Elsloo" met identificatienummer NL.IMR0.0971.BPStationsstr172-VA01, vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen), met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan;

Inleiding

Enige tijd geleden heeft van Mólken Karakter Meubelen BV de bedrijfsactiviteiten aan de Stationsstraat in Elsloo beëindigd. Swentibold Projectontwikkeling te Sittard heeft in verband daarmee een plan ontworpen dat voorziet in de realisatie van 18 nultredenwoningen ter plaatse. Het betreft 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Elsloo" reden waarom het nu voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

Argumenten:

De aansluitend aan de Stationsstraat gelegen gronden zijn momenteel bestemd tot "gemengd". Het resterende deel van het perceel Stationsstraat 172 is bestemd voor "verkeer" en "agrarisch". Op basis van de bestemming "gemengd" is o.a. detailhandel toegestaan. Een dergelijke invulling- op een solitaire locatie - strookt niet met het (sub)regionale en gemeentelijke beleid gericht op concentratie van detailhandelsvoorzieningen binnen daartoe aangewezen (kernwinkel)gebieden. Een hernieuwde invulling met detailhandelsactiviteiten is daarom uit distributieplanologisch oogpunt minder gewenst.



Daarnaast ontmoet de effectuering van de nog geldende bestemming bezwaren vanwege de mogelijke verkeer-aantrekkende werking als gevolg daarvan en omdat de locatie is gelegen in een gebied dat nagenoeg uitsluitend voor de uitoefening van de woonfunctie wordt gebruikt.

In verband hiermede is in opdracht van Swentibold Projectontwikkeling een stedenbouwkundig plan ontworpen dat voorziet in 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen en een gebouw dat 12 appartementen in 3 bouwlagen omvat, met bijbehorende ontsluitingsweg en parkeer-, en groenvoorzieningen.

De grondgebonden woningen zijn geprojecteerd aan de toegang naar resp. de uitgang vanaf het perceel en passen in het beeld van de Stationsstraat. Het appartementengebouw vormt de afronding van de bebouwing op het perceel en wijkt qua bouwhoogte niet wezenlijk af van de omliggende woningen.

Parkeergelegenheid bij de grondgebonden woningen wordt gerealiseerd op eigen terrein. Voor de appartementen worden aansluitend aan het gebouw de benodigde parkeerplaatsen aangelegd. De achter het gebouw gelegen gronden worden opnieuw ingericht maar blijven als groenelement behouden.

Alle woningen zijn in beginsel geschikt voor de huisvesting van ouderen. Dat de locatie is gelegen op korte afstand van het Dorine Verschureplein, waar alle voorzieningen zijn geconcentreerd, draagt daar ook aan bij. Zowel de Transformatievisie als de Woonzorgvisie geven blijk van een aanzienlijk tekort aan nultredenwoningen in Stein. Hieronder zal daar verder op in worden gegaan.

In het vast te stellen bestemmingsplan worden alle te realiseren woningen voorzien van de bestemming "Wonen". De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kapverdieping: het appartementenblok bestaat uit 3 lagen. De overige binnen het plangebied gelegen gronden worden bestemd tot "verkeer" en "groen".

Procedure

Door initiatiefnemer is in een vroegtijdig stadium van de planvorming een participatietraject gestart. Bij die gelegenheid zijn gesprekken gevoerd met diverse omwonenden. Dat overleg heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het oorspronkelijke bouwplan. Het participatieverslag maakt onderdeel uit van de planstukken.

Vervolgens is een voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan organisaties en partijen die mogelijk bij het plan betrokken zijn: o.a. Provincie Limburg, DSM/Chemelot, Waterschap Limburg en de beheerders van in de omgeving van het plan gelegen leidingen en spoorlijn. Daarnaast is het voorontwerpplan voor advies aan de RUDZL voorgelegd en is het plan beoordeeld door de Veiligheidsregio c.q. Brandweer Zuid Limburg.

De diverse instanties hebben op hoofdlijnen met het plan ingestemd. De vooroverlegreacties en adviezen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan resp. de daarbij behorende onderzoeken verwerkt waarna het plan als ontwerp ter inzage is gelegd.



Gedurende de terinzagelegging is door ARAG Rechtsbijstand te Leusden een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Daarnaast zijn nog reacties ingebracht door Waterschap Limburg en Provincie Limburg waarin een aantal opmerkingen/aandachtspunten is meegegeven.

De zienswijze heeft in de eerste plaats betrekking op het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Betrokkene heeft daartegen bezwaar m.n. omdat voldoende in de kwalitatieve behoefte wordt voorzien middels de zes woningen die binnen het noordelijk deel van het plangebied zijn geprojecteerd. Ook wordt gesteld dat uit de toelichting op het plan niet kan worden afgeleid aan hoeveel woningen van de desbetreffende kwaliteit behoefte bestaat.

Op de tweede plaats wordt opgemerkt dat geen onderzoek is gedaan naar de akoestische gevolgen op de tuin en de woning van betrokkene als gevolg van het geprojecteerde bouwblok (het appartementengebouw). Gevreesd wordt voor een toename van geluidsoverlast door treinbewegingen, als gevolg van weerkaatsing van dit geluid.

Ten aanzien hiervan het volgende.

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het woonbeleid op o.a. provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Voor dit laatste is met name de in de raadsvergadering van 28 september 2023 vastgestelde "Woonzorgvisie 2023-2028" van belang. Eén van de bouwstenen van die visie wordt gevormd door het door de Stec Groep opgestelde woningbehoefteonderzoek van 14 juli 2023 dat als bijlage in de Woonzorgvisie is opgenomen. Uit dat onderzoek blijkt nadrukkelijk dat zowel op korte termijn (tot 2030), op de middellange termijn (tot 2035) en op langere termijn (tot 2040) binnen de gemeente in zijn geheel, maar zeker ook in de kern Elsloo, sprake is van een aanzienlijk tekort aan nultredenwoningen waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet.

In het onderzoek wordt in algemene zin geconcludeerd dat zich in alle kernen een sterke ontgroening (minder huishoudens in de jongere doelgroepen) en een sterke vergrijzing (meer huishoudens in de oudere doelgroepen) voordoet. Dit leidt tot een kwalitatieve behoefte aan meer nultredenwoningen. Een deel daarvan kan worden opgevangen door het aanpassen van de bestaande voorraad maar ook een substantiële bijdrage in de vorm van nieuwbouw is noodzakelijk. In de programmering moet daarom ruimte worden gemaakt voor de toevoeging van gewenste plannen (nultredenwoningen) ten koste van de ontwikkeling van woningbouwplannen die zich niet lenen voor deze kwalitatieve behoefte. Daarbij dient te worden ingezet op plannen die ook voor wat betreft locatiekenmerken geschikt zijn voor het realiseren van nultredenwoningen.

De toevoeging van nultredenwoningen voorziet dus in een directe behoefte aan huisvesting voor ouderen en kan daarnaast de doorstroming op gang brengen waarmee jonge huishoudens in de bestaande woningvoorraad bediend kunnen worden. De nultredenwoningen die worden toegevoegd kunnen later ook nog worden gebruikt voor de huisvesting van andere doelgroepen, zoals bv. starters of eenoudergezinnen.



Het beeld voor de Kern Elsloo wijkt niet wezenlijk af van het algemene beeld zoals hierboven beschreven. Ook in Elsloo blijft de vraag naar nultredenwoningen door de verdere vergrijzing groot. De woningvraag betreft alle nultredenwoningtypen en komt met name voort uit de ouder wordende huishoudens in Elsloo, die behoefte hebben aan een woning die beter aansluit op hun woonwensen. De doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt in de komende jaren nog in omvang toe. Ook in Elsloo geldt dat het tekort aan nultredenwoningen maar voor een deel door het aanpassen van de bestaande voorraad kan worden opgevangen en dat voor het overige nieuwbouw noodzakelijk is.

In de in het woningbehoefteonderzoek openomen figuur 13 "Kwalitatieve vraag Elsloo" wordt de kwalitatieve behoefte aan woningen geconcretiseerd en getalsmatig weergegeven.

Deze figuur is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Op basis van het vorenstaande menen wij te mogen concluderen dat het voorliggende plan voorziet in een woningtypologie waaraan grote behoefte bestaat op een locatie (op korte afstand van de alle noodzakelijke voorzieningen) die bij uitstek geschikt is voor de huisvesting van o.m. de doelgroep ouderen.

Voor wat betreft de mogelijke toename van geluidsoverlast als gevolg van weerkaatsing van geluid via de op te richten bebouwing het volgende.

In opdracht van ons college is door K+Adviesgroep een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij dat onderzoek is een vergelijking gemaakt tussen de autonome (=bestaande) situatie en de nieuwe situatie (na nieuwbouw van appartementen en woningen). Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van een toename van geluid: de geluidbelasting op de woning Stationsstraat 164 met de daarbij behorende tuin blijft deels gelijk en neemt deels af. Ook het aanvullend akoestisch is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

De ingebrachte zienswijze geeft ons dan ook geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen. Wij stellen voor de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren

Waterschap Limburg verzoekt in de toelichting op het bestemmingsplan nadere uitleg te geven over de omvang van het te verhard en c.q. te bebouwen oppervlak binnen het plangebied. De toelichting is in verband hiermede tekstueel aangepast waarmee aan de opmerking van het Waterschap is tegemoet gekomen.



De Provincie Limburg attendeert op de noodzaak de hogere grenswaarden tijdig vast te stellen en verzoekt de toetspunten hogere waarden indien mogelijk te specificeren. Verder stelt de Provincie vast dat niet inzichtelijk is gemaakt wat de cumulatieve geluidbelasting is van alle geluidbronnen en dat niet is onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Tenslotte wordt opgemerkt dat niet in de regels is verwerkt dat ventilatievoorzieningen centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet moeten kunnen worden en dat de ventilatieopeningen van de risicobron af moeten worden gericht.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is het besluit Hogere Grenswaarden dat daar betrekking op heeft in ontwerp ter inzage gelegd. De inhoudelijke opmerkingen van de Provincie Limburg ten aanzien van de toetspunten, de cumulatieve geluidbelasting en de onderbouwing van het woon-en leefklimaat zijn verwerkt in het vast te stellen besluit Hogere Grenswaarden dat ter kennisname hierbij gaat. De opmerking inzake de ventilatievoorzieningen en -openingen is in de regels van het bestemmingsplan verwerkt.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting en de regels naar aanleiding van de reacties van Waterschap Limburg en Provincie Limburg.

Tenslotte heeft de bewoner van het perceel Stationsstraat 178 te Elsloo kenbaar gemaakt zijn garage, aangebouwd tegen het bestaande bedrijfsgebouw van van Mólken, te willen behouden. Om de betreffende gevel van het bedrijfsgebouw (deels) te kunnen handhaven is het noodzakelijk de situering van de aansluitend te realiseren grondgebonden woningen enigszins te wijzigen. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaan daartegen geen bezwaren. Voorgesteld wordt het ontwerpplan op dat punt aan te passen.

Vaststelling

Het besluit tot vaststelling wordt - samen met het bestemmingsplan - zes weken na dato, bekend gemaakt en zes weken lang ter inzage gelegd. Op dat moment kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Financiële onderbouwing

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op basis waarvan overige bijkomende kosten - ambtelijke uren e.d. - en mogelijk in te dienen verzoeken om planschade worden afgewenteld.

Communicatie:

De kennisgeving betreffende de vaststelling en de ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt geplaatst in het gemeentebladen, ViaSittard-Geleen en op www.overheid.nl. Het plan wordt verder ontsloten via het omgevingsloket.



Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel toegevoegd:

- De op het ontwerpbestemmingsplan ingebrachte zienswijze en de ingekomen reacties;
- Figuur 13 "Kwalitatieve vraag Elsloo" zoals opgenomen in het Woningbehoefteonderzoek van de Stec-groep van 14 juli 2023;
- Het aanvullende akoestisch onderzoek van K+Adviesgroep;
- Het vast te stellen besluit Hogere Grenswaarden;
- Het concept-raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- De verbeelding, regels, toelichting en bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan "Stationsstraat 172 te Elsloo".

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Wim Ploeg
op 22-02-2024



de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 22-02-2024

