De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 20 april 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/136703-D - 157220
Datum B&W-verg.: dinsdag 28 februari 2023

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

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren; wijziging vlek A1 en B'

Samenvatting
Op 16 mei 2016 is het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt binnen het onderhavige plangebied een mix van detailhandel (waaronder een supermarkt) en wonen (appartementen/bovenwoningen) en andere functies zoals kantoren en dienstverlening mogelijk. In de afgelopen jaren is gebleken dat er vanuit de markt onvoldoende interesse is in het exploiteren van een tweede supermarkt voor de kern Susteren op deze locatie. Er is thans wel een grote behoefte aan het realiseren van nieuwe woningen om aan de actuele woningbehoefte te voldoen. Het realiseren van woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan slechts in beperkte mate mogelijk. Het plangebied bestaat uit de 'vlekken'/deelgebieden A1 en B, met hier tussenin het bestaande parkeerterrein aan het Willibrordusplein.

Deelgebied A1
Deelgebied A1 is gelegen aan de noordzijde van het parkeerterrein aan het Willibrordusplein (hoek Feurthstraat/Willibrordusplein). In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' is dit deelgebied bestemd tot 'Centrum-1'. Op basis van deze bestemming is een detailhandelsfunctie op de begane grond en maximaal vijf wooneenheden op de verdiepingen evenals een aantal andere functies zoals kantoren en dienstverlening toegestaan. Door een gebrek aan interesse vanuit de markt is de detailhandelsfunctie niet ingevuld. Ter plaatse van deelgebied A1 is inmiddels een appartementencomplex met zeven appartementen buitenplans vergund en gebouwd. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt dit bestaande appartementencomplex planologisch-juridisch vastgelegd middels de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt tevens de ongebruikte detailhandelsruimte planologisch-juridisch gesaneerd.

Deelgebied B
Deelgebied B is gelegen aan de zuidwestzijde van het parkeerterrein aan het Willibrordusplein. Ook dit deelgebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' bestemd tot 'Centrum-1', waarbij binnen dit bouwvlak maximaal acht woningen op de verdiepingen zijn toegestaan. Tevens is hier de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen, hetgeen betekent dat hier een supermarkt is toegestaan. Wegens gebrek aan behoefte/interesse aan deze supermarkt is besloten deze supermarktfunctie te schrappen en hier een drielaags appartementencomplex met 21 appartementen te realiseren. Hiertoe dienen ook deze gronden middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan tot 'Wonen' te worden bestemd.

De bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het tussenliggende parkeerterrein is ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016'. Ten noorden van deelgebied B is een bouwblok voorzien met detailhandel op de begane grond en vier appartementen op de verdiepingen. Deze ontwikkeling is reeds vergund. Derhalve maken deze gronden geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren; wijziging vlek A1 en B', zoals dat met ingang van 16 december 2022 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 bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' is het inmiddels opgeleverde appartementencomplex op de hoek Feurthstraat/Willibrordusplein te Susteren bestemd tot 'Centrum-1'. Op basis van deze bestemming zijn hier detailhandel op de begane grond, wonen op de verdiepingen en een aantal andere functies op zowel de begane grond als op de verdiepingen toegestaan. In het recent vergunde en gerealiseerde appartementencomplex is echter alleen de woonfunctie aanwezige. De andere functies die op basis van de bestemming 'Centrum-1' hier zijn toegestaan zijn niet meer aan de orde. Middels de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt dit pand tot 'Wonen' bestemd, waarmee de feitelijke situatie ter plaatse planologisch wordt vastgelegd.

Ter plaatse van het thans onbebouwde perceel aan de zuidwestzijde van het parkeerterrein aan het Willibrordusplein is men voornemens eens appartementencomplex met 21 appartementen te realiseren. Ook deze gronden zijn in het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' tot 'Centrum-1' bestemd. Bij het toekennen van deze bestemming is er vanuit gegaan dat hier een supermarkt met bovenwoningen gerealiseerd zouden worden. Wegens een gebrek aan behoefte aan deze detailhandelsfuncties - en het feit dat er juist wel grote behoefte bestaat aan woningen - wordt ook dit perceel middels de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan tot 'Wonen' bestemd. Het parkeerterrein wordt bestemd tot 'Verkeer', overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016'.

Inhoudelijke toelichting

Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en de bijlagen bij de regels en een toelichting. Er zijn ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure milieukundige onderzoeken uitgevoerd, te weten: een vooronderzoek bodem, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en een akoestisch onderzoek in verband met het gebruik van het naastgelegen parkeerterrein. Tevens is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase.

Woningcontingenten

Ter plaatse van deelgebied A1 worden 7 reeds vergunde en gebouwde appartementen planologisch vastgelegd. Het toekennen van woningcontingenten is binnen dit deelgebied dan ook niet aan de orde. Ter plaatse van deelgebied B worden 21 appartementen planologisch mogelijk gemaakt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016" zijn hier maximaal 8 wooneenheden toegestaan (inclusief het bouwblok ten noorden op de hoek Marktstraat/Willibrordusplein, dat geen deel uitmaakt van het onderhavige plangebied). Dit betekent dat door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan in deelgebied B 13 wooneenheden meer mogelijk worden gemaakt dan op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016' mogelijk was. Over het toevoegen van deze woningen heeft door het college reeds besluitvorming plaatsgevonden. Hierbij wordt verwezen naar het B&W-voorstel met kenmerk Z21/088544/D-123528, d.d. 12 april 2022. Hierbij is tevens besloten geen GKM-bijdrage te innen voor deze woningtoevoeging.

Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren, wijziging vlek A1 en B'

Enkelbestemming 'Wonen'

Het noordelijke gedeelte van het plangebied (deelgebied A1) en het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied (deelgebied B) zijn bestemd tot 'Wonen'. Ter plaatse van deelgebied A1 is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 7' aangegeven dat ter plaatse maximaal zeven wooneenheden aanwezig mogen zijn. Ter plaatse van deelgebied B is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 21 aangegeven dat hier maximaal 21 woningen aanwezig mogen zijn. Beide deelgebieden zijn voorzien van een bouwvlak dat volledig mag worden bebouwd. Voor beide deelgebieden is op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte van 10,5 respectievelijk 13,5 meter opgenomen. Ten westen van het hoofdgebouw in deelgebied B is het ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' toegestaan om garageboxen te realiseren. De maximale goot- en bouwhoogte van deze garageboxen bedraagt 3,20 meter.

Enkelbestemming 'Verkeer'

Ter plaatse van het parkeerterrein ter plaatse van het Willibrordusplein is de bestemming 'Verkeer' overgenomen conform het bestemmingsplan 'Centrum Susteren 2016'.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 is de richting en koers voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025 vastgelegd. De structuurvisie vormt daarmee het afwegingskader op basis waarvan ruimtelijke keuzen worden gemaakt en ontwikkeling gestuurd kunnen worden. Daarbij is benoemd waar welke prioriteiten gelden en waarom. Daarvoor is een belangenafweging gemaakt tussen alle ruimtelijke functies en is ingezoomd op de draagkracht van de in de gemeente aanwezige landschappen. Voor het stedelijk gebied zijn in de structuurvisie 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 tevens aangegeven dat dit bij voorkeur dient plaats te vinden in het stedelijk gebied. Het plangebied behorende bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gelegen in het stedelijk gebied.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 leggen de gemeenteraden in de regio Midden-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg et verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Het aantal één- en tweepersoons huishoudens is in de periode 2018 t/m 2020 toegenomen, terwijl het aantal driepersoons huishoudens is afgenomen. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van voldoende kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd.

Het aantal inwoners in Echt-Susteren is al enkele jaren redelijk stabiel en zal op basis van de meest recente bevolkingsprognose langzaam gaan afnemen. Regionaal gezien groeit het aantal inwoners nog met circa 1.800 personen tot 2030. In het aantal huishoudens is wel sprake van groei. De

werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van de prognose Etil 2017. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens verschuift naar 2029. Tot dit jaar vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met circa 5.400 tot 2034.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van 21 appartementen ter plaatse van vlek B en het planologisch-juridisch vastleggen van de reeds vergunde en gebouwde appartementen in vlek A1. Het plangebied is gelegen in het centrum van Susteren. In plaats van een extra supermarkt met bovenwoningen wordt een appartementencomplex met 21 woningen mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen worden aangeboden in het middensegment van zowel koop als huur.

Planologische procedure
Om te komen tot de vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 16 december 2022 gedurende zes weken, derhalve tot en met 26 januari 2023, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had eenieder de mogelijkheid om zienswijzen op het de ontwerpstukken in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk waren. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

Zienswijzen/ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren; wijziging vlek A1 en B' is een standpunt ten aanzien van de ingekomen zienswijzen geformuleerd. De zienswijzen leiden enkel tot een redactionele aanpassing in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. De regels en verbeelding blijven ongewijzigd. Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op:

- de waterhuishouding ter plaatse van deelgebied B;
- bezwaren van stedenbouwkundige aard;
- de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van deelgebied B;
- het maximum aantal bouwlagen ter plaatse van deelgebied B;
- de ruimtelijke uitstraling van de toekomstige bebouwing ter plaatse van deelgebied B;
- beperking van vrij uitzicht door toekomstige bebouwing ter plaatse van deelgebied B..

De wijziging in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemming heeft betrekking op de paragraaf 'Waterhuishouding'.

Financiële toelichting
Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Formeel dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de raad, behalve wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In casu is het kostenverhaal anders verzekerd, namelijk in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is tevens het planschaderisico afgewenteld op de ontwikkelaar.

Juridische toelichting
Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bekendmaking van het vaststellingbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen vervolgens voor de duur van zes weken ter inzage bij de gemeentelijke informatiebalie 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 ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra 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 is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. Deze maakt deel uit van de door de gemeente en de initiatiefnemer ondertekende 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 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Susteren; wijziging vlek A1 en B', met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.20220513-VG01).

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter