

Portefeuillehouder: Wim Weerts
Datum collegevergadering: 23 april 2024
Datum commissievergadering: 14 mei 2024
Datum raadsvergadering: 3 juni 2024

1. Onderwerp

Vaststelling 'Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 woningen Sibbe-IJzeren'.

2. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022-27 woningen Sibbe-IJzeren';
2. Het bestemmingsplan 'BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 woningen Sibbe-IJzeren' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP003-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

3. Inleiding

Op 14 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 woningen Sibbe-IJzeren' ter inzage gelegd. Omdat het ontwerp bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd is, is de besluitvorming onder de 'oude' wetgeving voorbereid en is nog sprake van een 'bestemmingsplan'. Gedurende de ter inzage termijn zijn 74 zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingekomen zienswijzen.

4. Beoogd effect/ doel

Door de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen we een bijdrage leveren aan de grote (landelijke, provinciale en gemeentelijke) woningbouwopgave die we als gemeente voor de komende jaren hebben. Als de raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (met inachtneming van de zienswijzen), kan het plan (aanvraag omgevingsvergunning) verder worden uitgewerkt.

5. Argumenten

1.1 Het voorstel past in het geldende woonbeleid en brengt de gewenste doorstroming op gang

Het belangrijkste belang dat met het plan wordt gediend, is de woningbouwopgave. Zoals ook blijkt uit de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan, past het planvoornemen binnen het geldende landelijke, provinciale en gemeentelijk woonbeleid.

Met het plan wordt tegemoetgekomen aan het streven om ten minste 2/3e deel betaalbare woningen te realiseren. Ook wordt voorzien in de behoefte aan grondgebonden (huur)woningen en nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen).

Het woningbouwplan betreft de realisatie van in totaal 27 woningen, bestaande uit vijf sociale huurwoningen, zes sociale koopwoningen (prijs v.o.n. maximaal €280.000,-), acht betaalbare koopwoningen (koopprijs maximaal €355.000,-) waarvan zes levensloopbestendig, en acht koopwoningen (koopprijs maximaal €429.300,-) waarvan drie levensloopbestendig. Het betreft derhalve een mix van verschillende type woningen, van verschillende prijscategorieën, voor verschillende doelgroepen.

Hiermee wordt doorstroming van het grote aantal ouderen (ontstaan als gevolg van de vergrijzing) met niet-levensloopbestendige woningen in Sibbe-IJzeren mogelijk gemaakt. Door medewerking aan dit plan wil de gemeente voorzien in een deel van de woningbouwopgave voor de wijk Sibbe-IJzeren.

Het plan past binnen het beleid van de lokale woonvisie, de onlangs vastgestelde woonzorgvisie (v.w.b. de nultredenwoningen), de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en levert een bijdrage aan de opgave die we hebben in het kader van de Limburgse woondeal.

Door medewerking aan dit plan wordt gebouwd naar behoefte. Door voor verschillende en de juiste doelgroepen (binnen de juiste prijscategorie) op deze locatie woningen te realiseren, wil de gemeente de doorstroom in de woningmarkt op gang te brengen. Doordat bewoners uit Sibbe-IJzeren of bewoners uit andere wijken van de gemeente Valkenburg aan de Geul doorstromen naar de nieuwe woningen in het plangebied, komen starters en jongere gezinnen uit de kern Sibbe-IJzeren evenals woningzoekenden van buiten de kern in aanmerking voor een woning die wordt verlaten door de doorstromers. Daarnaast is een aantal woningen in het plangebied rechtstreeks beschikbaar voor starters (in de koop of huur) vanwege de betaalbare prijs.

1.2 De locatie is ruimtelijk/ stedenbouwkundig gezien erg geschikt

De locatie ligt op basis van ruimtelijke criteria die verankerd zijn in provinciaal en gemeentelijk beleid voor de hand als ontwikkellocatie voor woningbouw. Ruimtelijk stedenbouwkundig gezien hebben ontwikkellocaties aan randen of binnen bestaand bebouwd gebied de voorkeur boven uitbreiding aan de randen. Daar voldoet de gekozen locatie aan. De impact van de ontwikkeling op de natuur en het landschap is daarmee kleiner dan op een andere locatie buiten bebouwd gebied. Dat draagt bij aan een evenwichtige toedeling van de functies aan locaties, een van de uitgangspunten van de Omgevingswet.

De gemeente heeft bovendien gewerkt aan een Kanskaart Wonen om de woningbouwopgave gerealiseerd te krijgen. Op deze Kanskaart zijn verschillende potentiële woningbouwlocaties opgenomen. Deze kaart is gedeeld met de inwoners. In de reacties op deze kaart zijn diverse alternatieve locaties in Sibbe-IJzeren aangedragen, maar een groot deel hiervan past niet binnen het ruimtelijk provinciaal- en gemeentelijk beleid omdat deze (mede) vanuit landschappelijk oogpunt minder geschikt worden geacht dan de gekozen locatie. De locaties die wel haalbaar worden geacht zullen nader worden onderzocht en krijgen eventueel een plek in het nog op te stellen 'woningbouwprogramma gemeente Valkenburg aan de Geul'. Deze locaties zullen echter aanvullend zijn op de locatie Sibbe-IJzeren en kunnen deze niet vervangen.

1.3. Het plan levert een bijdrage aan een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling en behoud van voorzieningen

Omdat het een woningbouwplan betreft dat zowel voorziet in betaalbare woningen voor oudere doorstromers als in betaalbare woningen voor starters zal het een positieve bijdrage leveren aan een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling. Dit laatste is één van de vier hoofdambities uit de Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul die op dit moment als ontwerp ter inzage ligt. Het plan levert - door zijn verschillende woningbouwtypes en dus doelgroepen - een positieve bijdrage aan behoud van voorzieningen in Sibbe-IJzeren zoals bijvoorbeeld de verenigingen en de basisschool.

1.4 De eerste stap naar een evenwichtige toedeling van goede woningbouwplannen over de gemeente

Dit woningbouwplan is het eerste plan binnen onze gemeente dat ter besluitvorming door uw gemeenteraad voorligt, sinds de landelijke en provinciale omslag (meer regievoering) ten aanzien van de woningbouwopgave in Nederland en Limburg. Tot 2033 hebben wij als gemeente op basis van de Limburgse woondeal een opgave tot het realiseren van ongeveer 1200 nieuwe woningen. Deze opgave dient verspreid over de verschillende woonkernen te landen om zoveel mogelijk bij te dragen aan de woningbouwopgave en zoveel mogelijk te voorzien in de woningbehoefte per kern - bij voorkeur binnen bebouwd gebied of aangrenzend daaraan.

Op basis van de lokale woonvisie 'wonen op maat door maatwerk' wil de gemeente voorzien in geschikte woningen in iedere woonkern. Bij het opstellen van de woonvisie is namelijk gebleken dat de kerngebondenheid groot is en de verhuisgeneigdheid laag. Mensen hebben een sociale gebondenheid met hun kern waar ze zijn opgegroeid door de nabijheid van familie en vrienden en omdat hun sociale leven (verenigingen) zich daar afspeelt. Vandaar dat de gemeente in elke kern woningbouwplannen tot ontwikkeling wil brengen en dus wil zorgen voor een spreiding over de hele gemeente. Dit heeft ook geleid tot het opstellen van de Kanskaart Wonen waar dit plan ook als potentiële woningbouwlocatie op staat.

De komende jaren zullen (o.a. op basis van de Kanskaart wonen en 'het straatje erbij' meerdere 'grotere' woningbouwplannen ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd, ook in vergelijkbare woonkernen als Sibbe-IJzeren en op vergelijkbare locaties. Ook deze plannen hebben omwonenden die met hun perceel grenzen aan het plangebied en ook deze plannen zullen zorgen voor een verandering van de directe omgeving qua aan- en uitzicht van deze omwonenden. Uw besluitvorming over dit plan zal zijn doorwerking hebben in besluitvorming over toekomstige, vergelijkbare maar ook noodzakelijke woningbouwplannen.

1.5 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Van de 74 zienswijzen zijn er 12 individueel geschreven. Zienswijze 13 tot en met 74 zijn vrijwel identiek maar zijn door verschillende personen ondertekend. Van de 12 individuele zienswijzen gaat het in 8 gevallen om eigenaren/bewoners van percelen die direct grenzen aan het plangebied. De overige 4 zienswijzen zijn ingediend door eigenaars/bewoners van percelen die zich bevinden op een afstand variërend van ca. 35 tot 150 meter van het plangebied. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen die als bijlage 3 is toegevoegd.

In de 'Nota beantwoording van zienswijzen' die is opgenomen als bijlage 3 wordt aan uw raad een advies gegeven hoe om te gaan met de ingekomen zienswijzen. Op een aantal punten is het voorstel om het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3.

Dat door de inwoners van IJzeren negatief wordt gereageerd op het plan, betekent niet dat er geen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Als gemeente moeten we een goede afweging maken tussen het maatschappelijke belang en het individuele belang.

We zijn ons ervan bewust dat een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het realiseren van een woningbouwplan voor 27 woningen, van invloed is op de directe omgeving van het plangebied en dat er mogelijk nadelige gevolgen kunnen optreden zoals een ander uitzicht, minder rust, minder privacy en meer verkeer.

Echter, de gemeente vindt het belang van het invullen van de (landelijke, provinciale en gemeentelijke) woningbouwopgave, die in verschillende kernen moet worden gerealiseerd en waaraan dit plan een belangrijke bijdrage levert, zwaarder wegen dan het individuele belang van de eigenaren van de omliggende woningen. Zeker nu het bestemmingsplan op onderdelen wordt aangepast ter verbetering van de privacy en een groenere inrichting van het plangebied.

We zijn van mening dat in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dat de belangen van derden (waaronder de bewoners en eigenaren van de aangrenzende percelen) niet onevenredig worden geschaad en dat dit voldoende is onderbouwd in het de 'Nota beantwoording van zienswijzen' (Bijlage 3) en het vast te stellen bestemmingsplan (waarin naar aanleiding van de zienswijzen een aantal wijzigingen wordt opgenomen).

Ons college heeft in de beantwoording van de zienswijzen der belangenafweging en de reacties van de inwoners van IJzeren betrokken, maar besluit op basis daarvan toch om aan uw gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan, weliswaar gewijzigd, vast te stellen.

2.6 Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul en initiatiefnemer is een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten (inrichting en overdracht openbare ruimte) en de afwenteling van eventuele planschadekosten. De kosten zijn hiermee in voldoende mate 'anderszins' verzekerd. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1. Een aantal omwonenden kan ontevreden zijn door het voorgestelde besluit.

Als uw raad het advies van ons college volgt, en het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, kan het toch zo zijn dat een aantal direct belanghebbenden ontevreden is. Deze hebben de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State. De Raad van State zal toetsen of het besluit van de gemeenteraad op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het risico op een beroepsprocedure is geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Op 10 april heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en een aantal omwonenden naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. Doel van het gesprek was een toelichting te geven over de overwegingen van ons college om medewerking te verlenen aan dit plan en het beantwoorden van vragen over o.a. de gevolgde en verdere procedure. Dit heeft geleid tot een locatiebezoek. De portefeuillehouder kan de bevindingen van het locatiebezoek desgewenst nog nader toelichten tijdens de commissievergadering Fysiek Domein van 14 mei 2024.

7. Financiën

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de economische uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk is. Daarnaast is de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan afgedekt met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

8. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan nog niet gebouwd worden. Het bestemmingsplan is dan namelijk nog niet onherroepelijk. Tegen het vaststellingsbesluit kan nog beroep ingesteld worden. Bovendien is voor de bouw van de woningen ook nog een omgevingsvergunning nodig.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld. Ontwikkelaar zal de openbare ruimte volgens dit door de gemeente goed te keuren plan inrichten. De realisatie van dit inrichtingsplan is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst. Na het gereedkomen van de openbare ruimte zal deze overgenomen worden door de gemeente.

9. Communicatie

Na besluitvorming wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze. De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd.

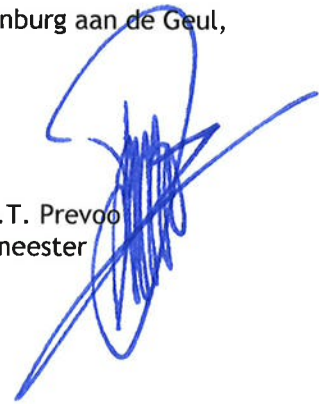
10. Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan;
2. Zienswijzen;
3. Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022-27 woningen Sibbe-IJzeren'
4. Anterieure overeenkomst;
5. (concept-) inrichtingsplan openbare ruimte.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,



mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris



D.M.M.T. Prevo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 23 april 2024;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 14 mei 2024;

B e s l u i t:

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022-27 woningen Sibbe-IJzeren'.
- Het bestemmingsplan 'BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 woningen Sibbe-IJzeren' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP003-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
- Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 3 juni 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

