

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 1 juni 2023
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/136430-D - 156647
Datum B&W-verg.: dinsdag 21 maart 2023
Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Bestemmingsplan Woningbouwproject Chatelainplein 1, Echt

Samenvatting

Voor het bestemmingsplan "Woningbouwproject Chatelainplein 1, Echt" is de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gestart. Het ontwerpplan heeft in dat kader vanaf 20 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen, waarover een standpunt ingenomen dient te worden. Ook voor het overige zijn geen aanpassingen van het plan vereist (ambtshalve wijzigingen). Het plan blijkt ook volgens de meest recente Arius-berekening uitvoerbaar. Vooroverleg is tegelijkertijd gevoerd met de Provincie (zonder reactie).

Het plan kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Woningbouwproject Chatelainplein 1, Echt" (NL.IMRO.1711.BP20220913-VG01) vast te stellen;
2. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Voor het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwproject Chatelainplein 1, Echt" heeft het college op 17 januari 2023 besloten om een procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te starten. In dat kader heeft het ontwerpplan met ingang van 20 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is voor eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. In genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook voor het overige zijn geen aanpassingen van het plan vereist (ambtshalve wijzigingen). Het plan blijkt ook volgens de meest recente Arius-berekening uitvoerbaar. Vooroverleg is tegelijkertijd gevoerd met de Provincie (zonder reactie). Het plan kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Chatelainplein BV te Asten heeft principemedewerking verzocht en gekregen van het college voor herontwikkeling van de locatie Chatelainplein 1-3-3A en 5 te Echt (Pey).

Het betreft een woonconcept met 30 huurappartementen (doelgroep 1-2 persoonshuishoudens). Ter plaatse was de Rabobank gevestigd, die zal worden gesloopt (herstructurering).

Om een en ander planologisch-juridisch te regelen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat nu kan worden vastgesteld.

Exploitatieplan

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

grondexploitatie anderszins is verzekerd. Met de gemeente Echt-Susteren is een anterieure overeenkomst gesloten waarin overigens ook het aspect planschade is opgenomen. Gezien het vorenstaande is het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro niet aan de orde. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

M.e.r.-beoordeling

Er is verder een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (en aan het plan toegevoegd) waaruit blijkt dat een milieueffectrapportage niet nodig is. De ontwikkeling blijkt geen nadelige gevolgen te hebben voor het milieu.

Procedure

Inspraak

Het volgen van een inspraakprocedure is niet meer wettelijk verplicht bij planologische procedures. In dit geval is het voeren van inspraak ook niet nodig geacht. Een ieder heeft een eventuele reactie nog kunnen geven tijdens terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Er is (voorafgaand aan de zienswijzenprocedure) een inloopavond georganiseerd om omwonenden nader te kunnen informeren. Het woningbouwplan is goed ontvangen. De algemene tendens is dat de omwonenden blij zijn dat er eindelijk wat gaat gebeuren.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het voeren van vooroverleg verplicht met de besturen van waterschappen en diensten van het rijk, provincie enz. die zorg dragen voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn.

Voor voorliggend bestemmingsplan is (tegelijkertijd met de zienswijzenprocedure) afgestemd met de Provincie. Hierop is geen reactie ontvangen.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpplan Woningbouwproject Chatelainplein 1, Echt heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, na voorafgaande bekendmaking, met ingang van 20 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Binnen genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen, waarover een standpunt ingenomen dient te worden. Ook voor het overige zijn geen aanpassingen van het plan vereist (ambtshalve). Het plan blijkt ook volgens de meest recente Arius-berekening uitvoerbaar. Het plan kan dus worden vastgesteld.

Vervolgprocedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt geplaatst o.a. in het Gemeenteblad en 't Waekblaad. De stukken liggen vervolgens gedurende 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.echt-susteren.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn bestaat o.a. voor belanghebbenden, die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling het bestemmingsplan wijzigt ten opzichte van het ontwerpplan, kan eenieder hieromtrent gedurende voornoemde termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

Zij die beroep instellen kunnen binnen dezelfde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van deze Afdeling. Na afloop van de termijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Zodra uitspraak is gedaan in beroep of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het plan onherroepelijk.

Financiële toelichting

Het plan is een initiatief van Chatelainplein BV te Asten. De kosten voor dit bestemmingsplan en uitvoering komen dan ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met Chatelainplein BV te Asten is een overeenkomst gesloten o.a. met het oog op evt. planschade. GKM is voor locaties binnen de bebouwde kom afgeschaft. Wel is een parkeerbijdrage te voldoen ad. € 110.000,-. Deze dient betaald te worden zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Juridische toelichting

In gevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Zie inhoudelijke toelichting.

Met de Provincie is op verzoek van initiatiefnemer tegelijkertijd nog vooroverleg gevoerd (hoewel dit strikt genomen niet vereist was).

Duurzaamheid / Cittaslow

Doordat nieuwbouw plaatsvindt in meerdere bouwlagen is er sprake van duurzaam grondgebruik.

Risico's

N.v.t. (zie ook onder financiële toelichting)

Burgerparticipatie

Zie inhoudelijke toelichting (procedure)

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

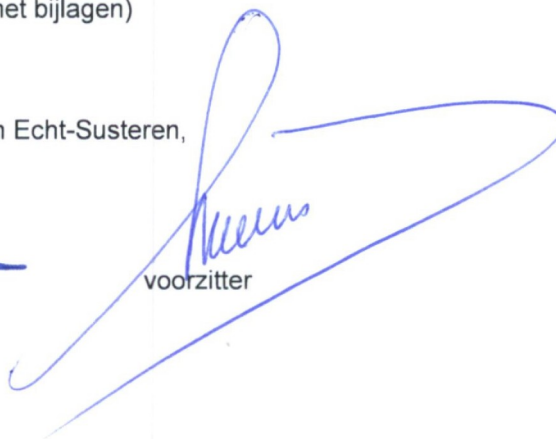
Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan Woningbouwproject Chatelainplein 1, Echt (NL.IMRO.1711.BP20220913-VG01): regels, verbeelding, toelichting (met bijlagen)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter