

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 24 april 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z23/153773 - D - 188856
Datum B&W-verg.: dinsdag 5 maart 2024

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

Onderwerp

Bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Vlaskuileweg Maria Hoop

Samenvatting

Voor het bestemmingsplan "Woningbouwproject Vlaskuileweg Maria Hoop" is de procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gestart. Het ontwerpplan heeft in dat kader vanaf 8 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn is 1 zienswijze en 1 vooroverlegreactie (Waterschap) ingekomen, waarover een standpunt ingenomen dient te worden. Daarnaast zijn er (beperkt) ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen vloeien o.a. voort uit nader verrichte onderzoeken voor geluid en water. Een en ander is verwerkt in de regels, toelichting en op de verbeelding. Het plan kan nu door de gemeenteraad (gewijzigd) worden vastgesteld.

Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde nota "Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Vlaskuileweg Maria Hoop" (NL.IMRO.1711.BP202200905-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Voor het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwproject Vlaskuileweg Maria Hoop" heeft uw college op 28 november 2023 besloten om een procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te starten. In dat kader heeft het ontwerpplan met ingang van 8 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is voor eenieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. In genoemde periode is 1 zienswijze en 1 vooroverlegreactie ontvangen, waarover een standpunt wordt ingenomen. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het plan kan nu gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

NuZekerheid BV is voornemens een woningbouwontwikkeling bestaande uit 14 woningen te realiseren. Het gaat om 2 vrijstaande gezinswoningen, 8 senioren-/gezinswoningen en 4 starterswoningen. Het betreft de herstructureringslocatie aan de Vlaskuileweg - Kerkweg te Maria Hoop (stedelijk gebied). De aanwezige voormalige horeca-opstallen worden gesloopt. 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 initiatiefnemer 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

De ontwikkeling is zo kleinschalig en van beperkte invloed op het milieu gebleken, dat geen significante milieugevolgen aanwezig zijn die een milieueffect-rapportage of m.e.r.-beoordeling zouden vereisen. Vandaar dat hier kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Procedure

Inpraak

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 -overigens goed bezochte- inloopavond georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden nader te kunnen informeren. Het woningbouwplan is hier positief ontvangen.

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 tegelijk met de zienswijzenfase vooroverleg gevoerd met het Waterschap. De reactie van het Waterschap is voor zover nodig verwerkt in het plan (toelichting). Zie ook het zienswijzenrapport.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpplan "Woningbouwontwikkeling Vlaskuileweg Maria Hoop" heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, na voorafgaande bekendmaking, met ingang van 8 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Binnen genoemde termijn is 1 zienswijze ingekomen, waarover een standpunt ingenomen dient te worden. De zienswijze ziet op verlies van (vrij) uitzicht. Deze leidt niet tot aanpassingen. Voor de volledige inhoud van en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar bijgevoegde nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Voor het overige zijn nog (beperkt) ambtshalve aanpassingen van het plan vereist. Deze komen o.a. voort uit *nader* verrichte onderzoeken danwel nader deskundigen advies. Het betreft met name aspecten zoals geluid en water. De toelichting is op deze onderdelen aangevuld en ook verbeelding is aangepast (aanduiding toegevoegd) en de regels voor geluid zijn aangepast. De uitvoerbaarheid van het plan staat hiermee definitief vast. Het plan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Vervolprocedure

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.omgevingsloket.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 NuZekerheid BV. De kosten voor dit bestemmingsplan en uitvoering komen dan ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met NuZekerheid BV is een overeenkomst gesloten o.a. met het oog op evt. planschade.

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.

Duurzaamheid / Cittaslow

N.v.t.

Risico's

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

Burgerparticipatie

Zie inhoudelijke toelichting (procedure).

Bijgevoegde stukken

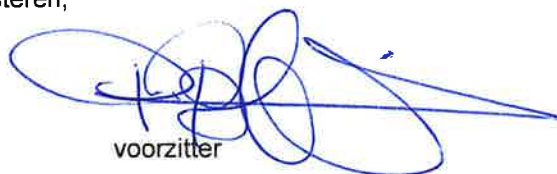
- Raadsbesluit
- Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Vlaskuilsesweg Maria Hoop"
(NL.IMR0.1711.BP202200905-VG01): regels, verbeelding en toelichting (met bijlagen)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter