

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 7 maart 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/155177 - D - 192139
Datum B&W-verg.: dinsdag 16 januari 2024

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

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molenveldweg 6

Samenvatting

Initiatiefnemer wenst 6 nieuwe woningen ter plekke van een onbebouwd perceel achter de bestaande woning aan de Molenveldweg 6 in Susteren te realiseren. Dit plan past binnen het (gemeentelijke) volkshuisvestingsbeleid en is ruimtelijk acceptabel. Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan op laten stellen dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze is als ongegrond beoordeeld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Molenveldweg 6 te Susteren" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat met ingang van 22 september 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk, respectievelijk ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Voor voornoemde ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden aan eenieder om zienswijzen tegen het plan in te dienen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend.

Inhoudelijke toelichting

Algemeen

Initiatief

Initiatiefnemer wens op de locatie Molenveldweg 6 in Susteren 6 nieuwe woningen te realiseren. Op deze locatie is momenteel een vrijstaande woning aanwezig met daarachter een schuur en grote tuin. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 3130 m². De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Susteren, sectie D nummer 6016.

De gewenste woningopbouw is gevarieerd. Er worden drie typen woningen gebouwd, die alle bestaan uit één bouwlaag met een kap. Hierdoor valt het nieuwe woonhofje niet op binnen het bouwblok en vanaf de openbare weg, omdat de woningen aan de randen daarvan allemaal uit twee bouwlagen met een kap bestaan.

Er worden twee vrijstaande woningen en vier tweekappers gerealiseerd. De 2 vrijstaande woningen zijn aansluitend aan de tuinen van de bewoners van de Molenlaan geprojecteerd. Deze woningen krijgen een aangepaste bouw- en goothoogte om daarmee onevenredige privacybelemmeringen en aantasting van het uitzicht voor de bewoners van de woningen aan de Molenlaan zo veel mogelijk te beperken.

Aan de voorzijde van een viertal woningen worden carports gebouwd. Bij de woningen 1 en 2 (vrijstaande woningen) is dit niet het geval.

Er worden zes kavels gerealiseerd die in grootte variëren van 171 tot 511 m². De woninggrootte varieert van 91 tot 198 m². Op basis van de CROW-normen dienen minimaal 11 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan zullen 12 parkeerplaatsen worden aangelegd (1 extra).

De bestaande woning aan de Molenveldweg 6 zal worden behouden en apart worden verkocht. De vrijstaande schuur die is gelegen achter deze woning zal worden gesaneerd om daarmee ruimte te creëren voor de bouw van de gewenste woningen.

De nieuw te bouwen woningen worden bereikbaar vanaf de Molenveldweg via een nieuw aan te leggen doodlopende straat. Op het einde van deze straat wordt een keerlus gerealiseerd t.b.v. hulpdiensten. Deze keerlus zal deels komen te liggen op gronden die in eigendom zijn bij een derde partij en zal alleen gebruikt mogen worden in geval van calamiteit. Middels zakpalen wordt de lus niet toegankelijk voor overig autoverkeer vanuit de nieuwe woonstraat.

Op 22 september 2023 is voor de genoemde ontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de ontwerpfasen is 1 zienswijze tegen dit plan ingediend. Tevens heeft het waterschap een vooroverleg-reactie ingediend.

Bestemmingsplan

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" bestemd als "Wonen". Hierbinnen is een bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding "karakteristiek". Binnen dat bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 6 meter. Daarnaast is aan de locatie de gebiedsaanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" toegekend. Het initiatief is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Uit contact met de specialist "cultuurhistorie" is gebleken dat de aanduiding "karakteristiek" per abuis aan deze locatie is toegekend. De woning aan de Molenveldweg 6 is medio jaren 90 nieuw gebouwd en daarom niet karakteristiek. In voorliggend postzegelbestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling zijn:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen;

Ten aanzien van het wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte. In Susteren is behoefte aan woningen in het segment levensloopbestendig. Het plan voorziet in deze behoefte. Daarnaast is sprake van een inbreidingslocatie.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Deze Structuurvisie betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende

woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid / de energietransitie opgepakt. De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal woonbeleid vaststellen. Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn deze nieuwe afspraken tot stand gekomen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. Verder heeft elke gemeente een ambitie geformuleerd.

In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. Dat houdt ook in dat we werken aan de juiste woning op de juiste locatie. Uit de ambitie van onze gemeente blijkt dat er in Echt en Susteren aandacht is voor het realiseren van woningbouw. Dat kan door nieuwbouw en door herstructurering, bijvoorbeeld het opvullen van een lege plek in de lintbebouwing of het herinrichten van rotte plekken.

Voorliggend initiatief heeft beperkte gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Voor onderhavig initiatief zijn 6 contingenten noodzakelijk. Deze contingenten vallen niet binnen de reeds gereserveerde woningbouw aantallen voor het centrumplan Susteren. Dit wordt opgelost door het verschuiven van contingenten binnen de gemeentelijke voorraad. Bij het verlenen van medewerking wordt de gemeentelijke saneringsopgave planvoorraad verhoogd met 6 contingenten.

Daarnaast leidt voorliggende initiatief tot het opvullen van een lege plek doordat sprake is van een inbreidingslocatie. Het verzoek staat derhalve niet op gespannen voet met de regionale structuurvisie.

LKM / GKM

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage.

De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM). Voor het toevoegen van woningen in stedelijk gebied is op basis van het GKM geen financiële bijdrage meer vereist.

Omgevingsvisie Limburg / Omgevingsverordening Limburg

Voorliggend initiatief past binnen het provinciale beleid.

Geluid

Vanwege de geluiduitstraling vanaf het ten westen van het plangebied gelegen perceel met garageboxen dienen er geluidwerende maatregelen te worden genomen. Aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van de woningen 1 en 3, dienen geluidschermen te worden geplaatst. Daarnaast dienen geluidwerende maatregelen te worden genomen ten behoeve van het geluid van af- en aanrijdend verkeer. Daartoe dienen aan de oostzijde van de inrit en aan de zuidzijde van woning 6 eveneens geluidschermen te worden geplaatst. Tenslotte dienen de ramen op de verdieping aan de zijgevel van de bestaande woning Molenveldweg 6 (waaraan een geluidgevoelig vertrek grenst) te worden voorzien van een vliesgevel. Deze maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Bereikbaarheid hulpdiensten

De ontwikkeling van de 6 gewenste woningen wordt geprojecteerd aan een nieuw aan te leggen doodlopende straat. Ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpdiensten is in overleg met de

Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) een oplossing bedacht in de vorm van een keerlus, welke gedeeltelijk op het naastgelegen perceel wordt gesitueerd. Op dit perceel zijn garageboxen met verharding aanwezig. Over het gebruik t.b.v. calamiteiten zijn door initiatiefnemer afspraken gemaakt met de eigenaresses van deze gronden welke notarieel worden vastgelegd in een kwalitatieve verplichting. Dit is een last waarmee een onroerende zaak ten behoeve van één of meer bepaalde personen is bezwaard. Daarnaast wordt het gebruik en de toegankelijkheid van de keerlus ook planologisch geborgd. De toegang tot de keerlus zal ten alle tijden vrijgehouden dienen te worden, wat inhoudt dat er geen auto's geparkeerd mogen worden op de keerlus of voor de desbetreffende garageboxen. Alleen laden en lossen is toegestaan. Deze situatie komt het dichtst in de buurt van de uitgangspunten waarbij een nieuwbouwgebied géén tweede toegang heeft.

Goede ruimtelijke ordening

Het opgestelde bestemmingsplan biedt een voldoende beleidsmatige, ruimtelijke en milieuhygiënische motivering van het gewenste initiatief. Er is sprake van een "goede ruimtelijke ordening".

Zienswijzen, (vooroverleg)reacties en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de terinzageleggingstermijn ingediend en daardoor ontvankelijk. In een aparte "nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel is de zienswijze samengevat en beantwoord.

Omdat het een stedelijke ontwikkeling betreft heeft de provincie Limburg niet gereageerd op het aangeleverde plan. Waterschap Limburg heeft wel een vooroverlegreactie gegeven. Ze adviseren om de te realiseren hemelwatervoorzieningen in het plan te dimensioneren op de nieuwe norm van 100 mm per etmaal met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. De gemeentelijke norm is voor ons in dit geval het uitgangspunt. Deze betreft 45 mm per etmaal. Doordat we als gemeente op wijkniveau een aantal aanpassingen in het waterstelsel gaan doorvoeren is toepassing van de gemeentelijke norm in dit geval ruim voldoende. Daarnaast wordt ook niet gelooft op een watergang van het Waterschap.

In de "nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" worden naast beantwoording van de zienswijze enkele technische wijzigingen voorgesteld.

Vervolg planologische procedure

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt na besluitvorming geplaatst in de Staatscourant, het Waekblaad en de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen vervolgens 6 weken ter inzage bij de gemeentelijke infobalie en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden en niet-belanghebbenden die op tijd een zienswijze bij de raad hebben ingediend, de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, is de kans aanwezig dat er een beroep schrift na vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. Mocht beroep worden ingesteld tegen het plan dan kan gedurende de genoemde termijn van 6 weken ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking na afloop van de beroepstermijn, maar wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Er kan tot dat moment ook geen omgevingsvergunning worden verleend. Zodra een uitspraak is gedaan in de beroepszaak wordt het bestemmingsplan al dan niet onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak).

Financiële toelichting

Planschade

Omdat het risico op eventuele planschade niet op voorhand valt uit te sluiten, zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschadeafwenteling. Deze zijn vastgelegd in een aparte planschadeovereenkomst.

Exploitatieplan

In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd, waardoor geen exploitatieplan gemaakt hoeft te worden.

Juridische toelichting

Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Zie voor meer informatie over het vervolg van de procedure het kopje 'Inhoudelijke toelichting'.

Duurzaamheid / Cittaslow

De kwaliteit van het leven staat binnen onze Cittaslow-gedachte voorop. Dat houdt ook in dat we werken aan de juiste woning op de juiste locatie. Uit de ambitie van onze gemeente blijkt dat er in Echt en Susteren aandacht is en behoefte is voor het realiseren van woningbouw.

Voorliggend plan gaat uit van de bouw van levensloopbestendige woningen voor senioren. Deze woningen zijn nodig in Susteren. De woningen worden daarbij duurzaam gebouwd (denk aan het gebruik van warmtepompen, zonnepanelen en hoge isolatiewaarden etc.). Het plan levert hierdoor een positieve bijdrage aan de Cittaslow-gedachte die we nastreven in Echt-Susteren.

Risico's

Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Gelet op de ingekomen zienswijze is de verwachting dat er een beroepschrift zal worden ingediend tegen dit plan bij de Raad van State.

Burgerparticipatie

Er zijn in het voortraject door initiatiefnemer meerdere avondbijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Omwonenden van de Molenlaan hebben tijdens die bijeenkomsten de wens geuit om aansluitend aan hun percelen éénlaagse woningen te realiseren, een maximale nok- en goothoogte op te nemen en een erfafscheiding te kunnen realiseren met een grotere bouwhoogte dan standaard is toegestaan. Initiatiefnemer heeft bij de verdere uitwerking rekening gehouden met deze opmerkingen. Aan de wens van omwonenden van de Molenlaan, om de nieuw te bouwen woningen verder van hun perceelsgrenzen af te situeren, is geen gevolg gegeven. De ruimte in plan is zeer beperkt. Een andere stedenbouwkundige invulling zou er toe leiden dat initiatiefnemer niet het door hem gewenste woningbouwprogramma (6 woningen) kan realiseren. Om deze reden heeft initiatiefnemer hier geen rekening mee gehouden.

Daarnaast vreesden enkele bewoners van de Molenlaan aantast van hun privacy en vrije uitzicht. Een van hen heeft dit ook in een zienswijze naar voren gebracht.

Ten einde de dialoog af te ronden is er september 2023 nog een inloopmiddag voor omwonenden georganiseerd. Zij hebben toen kennis kunnen nemen van de laatste versie van het plan. Vanuit de gemeente hebben we op die middag vragen aangaande de te doorlopen procedure beantwoord.

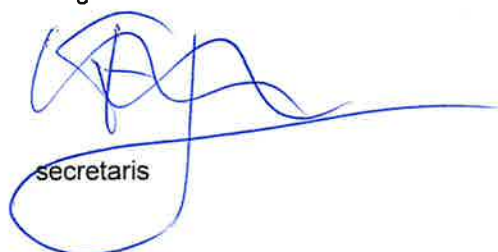
Vervolgens kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

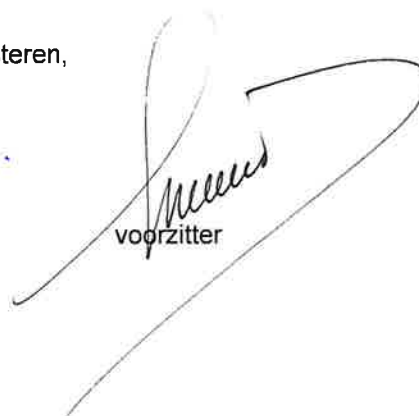
Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestedingsplan "Molenveldweg 6 te Susteren" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (Plan-IDN: NL.IMRO.1711.BP20220512-OW01)
- Nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" incl. alle bijlagen

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter