

Onderwerp: Raadsvoorstel inzake Nota van zienswijzen, bestemmingsplan, aanwijzing gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht en continuering Wvg te Nuinhofwijk te Nuth.

Vergaderdatum:	23 april 2024	Registratienr:	Z/24/200912 357792
Portefeuillehouder:	Henk Reijnders	Steller:	Barthel, Gabriëlla

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Herstructurering Nuinhofwijk', inclusief het beeldkwaliteitplan, gewijzigd vast te stellen;
3. Het plangebied 'Herstructurering Nuinhofwijk' aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. In te stemmen met de kennisgeving over de continuering van het voorkeursrecht.

Inleiding:

Bij uw raadsbesluit van 23 mei 2023 heeft u ingestemd met het integrale herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk te Nuth en de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Wij hebben uw Raad periodiek geïnformeerd over de voortgang van de plannen middels verschillende raadsinformatiebrieven.

In de periode mei 2023 tot januari 2024 is de bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Op 5 december 2023 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Herstructurering Nuinhofwijk' ter inzage te leggen en om de procedure te starten om het plangebied 'herstructurering Nuinhofwijk' aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht (bijlage 1).

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Herstructurering Nuinhofwijk" te Nuth heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 25 januari 2024) voor eenieder ter inzage gelegen (bijlagen 2 t/m 6). De terinzagelegging is via de gebruikelijke wegen bekend gemaakt en was raadpleegbaar. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij uw Raad. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijze binnengekomen, waarvan:

- o één zienswijze ontvankelijk is en gegrond.
- o twee zienswijzen ontvankelijk en niet gegrond.

In de nota van zienswijzen (bijlage 7) zijn de ingediende zienswijzen van een reactie voorzien en wordt vermeld of deze al dan niet gegrond zijn. Eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn tevens in de nota van zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan door de uw Raad.

Parallel aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het proces doorlopen om het plangebied 'Herstructurering Nuinhofwijk' aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. T.b.v. de aanwijzing is een voorstel ter advisering voorgelegd aan de Monumentencommissie. De commissie heeft positief geadviseerd op dit voorstel (bijlage 8). De volgende stap in dit proces is de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht door de uw Raad.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Met het project Nuinhofwijk draagt de gemeente bij aan de volgende Global Goals:

- 3. Goede gezondheid en welzijn;
- 11. Duurzame steden en gemeenschappen.

Argumenten:

1.1 Uw raad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen

Uw raad is het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in procedure gebracht. De procedure verloopt derhalve volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

1.2 Het juridisch-planologisch kader voor het integrale plan 'herstructurering Nuinhofwijk' is geborgd met de vaststelling van het bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening voor het integrale plan Herstructurering Nuinhofwijk juridisch-planologisch geborgd. Alle bij dit bestemmingsplan benodigde onderzoeken en voorbesprekingen zijn uitgevoerd en verwerkt in het voorliggende plan. In het bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden vastgelegd voor het plangebied. Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van een wijk van 118 rijksmonumentale woningen naar een wijk van 110 woningen, waarvan 67 gerestaureerde rijksmonumenten en 43 passende vervangende nieuwbouwwoningen. Met deze aanpak wordt zo correct mogelijk gestreefd naar een balans tussen het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden en de volkshuisvestelijke opgaven.

2.1 Behoud en bescherming van cultureel erfgoed is een kerntaak van de gemeente

Behoud en bescherming van cultureel erfgoed is een wettelijke kerntaak van de gemeente. Met de aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht wordt een erkenning gegeven aan de uitzonderlijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van een gebied. Waardevol erfgoed waarvan de bijzondere waarden behouden moeten blijven, voor nu en in de toekomst.

Uw Raad is op grond van artikel 19 lid 1 van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2021 bevoegd om gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten aan te wijzen op voorstel van burgemeester en wethouders.

Door het plangebied, overeenkomstig het plangebied zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk, aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht worden de bestaande en nieuwe erfgoedwaarden en ruimtelijke kwaliteiten behouden voor de

toekomst. Nieuwe, kleinschalige en passende ontwikkelingen blijven mogelijk. De bescherming is bedoeld om ontwikkelingen in het plangebied mede te laten plaatsvinden op basis van de historische kenmerken, zodat de ruimtelijke karakteristiek wordt voortgezet. Het gaat hierbij vooral om de historische structuur en de samenhang van het gebied, en om het samenspel tussen bebouwing en openbare ruimtes.

Voor de Nuinhofwijk is dit cruciaal. Het is door de aanwijzing mogelijk een integrale bescherming van het cultureel erfgoed te realiseren, zowel voor de gerestaureerde woningblokken, de nieuwe woningblokken en de openbare ruimte. Het kader is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, dat integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Hierdoor krijgen de nieuwbouwwoningen welke geen rijks monumentale status hebben (na sloop) een "beeld" bescherming om de wijk als ensemble te behouden. De omgevingsvergunningsvrije activiteiten worden hierdoor beperkt.

2.2 De bescherming is geborgd in het bestemmingsplan

De woninggroep Nuinhof is momenteel aangemerkt als Rijksmonument, zowel op ensemble-niveau (rijksregister complexnummer 507166) alsook op woningblok niveau (rijksregister nummers 507167 t/m 507191). De woningen die gerestaureerd worden behouden de status Rijksmonument. Bij de te slopen woningen vervalt deze status. De vervangende nieuwbouwwoningen krijgen geen status Rijks- of gemeentelijk monument, maar behouden een bescherming door de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Dit is vertaald in het bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk met de dubbelbestemming 'Waarde- beschermd dorpsgezicht'.

2.3 De ruimtelijke kwaliteit is geborgd in het beeldkwaliteitplan

De ruimtelijke kwaliteit van het gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht wordt geborgd door het 'Beeldkwaliteitplan Nuinhofwijk' (BKP) dat integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk. Het BKP dient als basis en juridisch toetsingskader bij de verdere planuitwerking evenals bij ingediende aanvragen omgevingsvergunning. Het BKP is in opdracht van de gemeente opgesteld door de supervisor met als inzet maximaal behoud van de beeldkwaliteit en de ensemblewaarde van de wijk. Dit BKP is ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie. De commissie heeft positief advies uitgebracht op het BKP (bijlage 3).

2.4 De Monumentencommissie onderschrijft het voorstel tot aanwijzing

Het voorstel tot aanwijzing van het plangebied tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht is op 31 januari 2024 ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie. Dit conform artikel 19 lid 2 van de Erfgoedverordening Beekdaelen 2021. Het voorstel tot aanwijzing heeft een positief formeel advies verkregen van de Monumentencommissie (bijlage 8).

3. Continuering voorkeursrecht

Middels het besluit van 23 mei 2023 heeft uw Raad ingestemd met het voorstel om op percelen gelegen in de Nuinhofwijk de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen, op grond van artikel 5 jo. Artikel 2 jo. Artikel 3 Wvg. Tevens is daarbij besloten om de uitvoering van dat besluit op de te dragen aan het College van B&W.

Op 5 december 2023 heeft het College besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Herstructurering Nuinhofwijk' ter inzage te leggen. Indien het bestemmingsplan door uw Raad wordt vastgesteld, geldt dat als een tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de vaststelling van het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt de vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 eerste lid onder a Omgevingswet (Ow) van rechtswege verlengd. De continuering van rechtswege geldt voor een periode van vijf jaar vanaf het moment waarop het bestemmingsplan, hetzij het tijdelijk deel van het omgevingsplan, in werking treedt (artikel 9.4 eerste lid, aanhef en onder c Ow).

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de bijgaande kennisgeving. Op deze wijze worden de eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is, over de continuering van het voorkeursrecht en de verlenging van de termijn middels brief in kennis gesteld nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. De kennisgeving heeft slechts een informeren karakter, waartegen geen rechtsmiddelen kunnen worden ingesteld.

Kanttekeningen en risico's:

1. T.a.v. het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep ingesteld worden

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw Raad treedt de beroepstermijn (6 weken) in werking. In deze periode is het voor eenieder mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State. Het plan wordt pas onherroepelijk nadat uitspraak is gedaan van de Raad van State over het ingestelde beroep.

2. Voorkeursrecht

Indien het wenselijk is dat het voorkeursrecht na het verstrijken van de periode van vijf jaar – welke ingaat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan – (wederom) gecontinueerd wordt, dient er een verlengingsbesluit door uw Raad te worden genomen. Van belang hierbij is dat dan tijdig actie wordt ondernomen alvorens de termijn verstrijkt, anders vervalt het voorkeursrecht.

Financiën:

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit raadsvoorstel. Tussen de gemeente Beekdaelen en de initiatiefnemer (Wonen Zuid) is een Samenwerkingsovereenkomst met aanvullend een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en de afwenteling van eventuele planschade. De (eventuele) kosten zijn hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

Er zijn geen kosten verbonden aan de aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht en de continuering van het voorkeursrecht, behoudens de inzet van ambtelijke uren.

Vervolgtraject, verantwoording en communicatie:

1. Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herstructurering Nuinhofwijk' door uw Raad, wordt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken

gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd (beroepsperiode). De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het lokale blad 'Hallo Beekdaelen', op mijnoverheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan (naar verwachting 14 juni 2024), tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld.

2. Na aanwijzing van het plangebied 'Herstructurering Nuinhofwijk' als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht door uw Raad zal het aangewezen gemeentelijk stads- of dorpsgezicht onverwijld worden opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.
3. De kennisgeving die gericht wordt aan de eigenaren van de percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is, wordt voor de volledigheid als bijlage, gelijktijdig met het bestemmingsplan, ter inzage gelegd.

Bijlagen:

- Bijlage 1 Collegebesluit Herstructurering Nuinhofwijk, d.d. 5 december 2023, Z/24/200912 357782
- Bijlage 2 Bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk toelichting, Z/24/200912 357783
- Bijlage 3 Bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk bijlagen toelichting, Z/24/200912 357785
- Bijlage 4 Bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk regels, Z/24/200912 357786
- Bijlage 5 Bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk bijlagen regels; Z/24/200912 357787
- Bijlage 6 Bestemmingsplan Herstructurering Nuinhofwijk verbeelding; Z/24/200912 357788
- Bijlage 7 Nota van zienswijzen, d.d. 14 februari 2024, Z/24/200912 357789
- Bijlage 8 Voorstel tot aanwijzing gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht inclusief positief advies Monumentencommissievergadering, d.d. 8 februari 2024, Z/24/200912 357790
- Bijlage 9 Kennisgeving continuering voorkeursrecht, Z/24/200912 357791
- Bijlage 10 Concept raadsbesluit Z/24/200912 357793

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts