

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Woningbouwlocaties Elsloo: BTL/Poolster/Elckerlyc
Vergaderdatum 10 maart 2021
Zaaknummer 0971167534

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen, conform artikel 3.7. Wet ruimtelijke ordening, en te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locaties BTL/Poolster/Elckerlyc te Elsloo een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0971.VBWoningbouwElsloo;
2. Te bepalen dat het verboden is het gebruik van de gronden en bouwwerken, binnen de locaties waarop dit besluit betrekking heeft, te wijzigen in die zin dat de locaties daardoor minder geschikt worden voor het verwezenlijken van de toekomstige bestemming "Wonen";
3. Te verklaren dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

Inleiding

Bij brief van 12 juni 2020 heeft Zuyd Vastgoed Invest BV, Spekhouwerstraat 2 te Voerendaal verzocht medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op de locatie Stationsstraat 57-61 te Elsloo.

De locatie is in het recente verleden in gebruik is geweest als bedrijfsvestiging van de Fa. BTL. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan, 'Kern Elsloo' geldt ter plaatse de bestemming 'bedrijf'. Zuyd Vastgoed is voornemens op het voormalige bedrijfsterrein nieuwe grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren. In de te verwachten behoefte aan parkeerruimte wordt op de locatie zelf voorzien. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Stationsstraat. De bestaande waardevolle boerderij/herenhuis aan de entree van het complex wordt in de huidige vorm behouden. Daarbinnen is een kantoorruimte voorzien. De huidige bovenwoning blijft gehandhaafd.

Zuyd Vastgoed heeft de beschikking over 34 ongebruikte woningbouwtitels vanuit de gemeente Kerkrade en wil een deel daarvan inzetten voor de invulling van de BTL locatie.



Argumenten

Ons college is van oordeel dat een woonbestemming ter plaatse, gezien het karakter van de omgeving, de voorkeur geniet boven een hernieuwde invulling c.q. een voortzetting van de bedrijfsbestemming. Met een woningbouwontwikkeling ter plaatse kan bovendien tegemoet worden gekomen aan de latente vraag naar nieuwe (ouderen-) woningen in Elsloo.

In de vergadering van 30 juni 2020 hebben wij dan ook in beginsel ingestemd met de voorgenomen herontwikkeling, o.a. met dien verstande dat:

- compensatie van de te realiseren nieuwe woningen geschiedt middels onttrekking van ongebruikte plancapaciteit elders inclusief de regionale voorwaarden vanuit de SVWZL;
- Zuyd Vastgoed zorg draagt voor de dialoog met omwonenden;
- de stedenbouwkundige/ruimtelijke invulling in nader overleg met de gemeente en omwonenden wordt bepaald;

Daarnaast is besloten dat zal worden onderzocht of verzoeker, met gebruikmaking van de nog resterende woningbouwcontingenten, elders in de gemeente Stein, woningbouw kan realiseren op gemeentelijke gronden.

De Gemeente Kerkrade heeft op 22 oktober 2020 ingestemd met het inzetten van 34 gereserveerde bouwtitels op een bouwlocatie buiten de gemeente Kerkrade.

Op basis daarvan heeft ons college op 23 november 2020 met Bergvast (als opvolger van Zuyd Vastgoed) een overeenkomst gesloten waarin de intentie is uitgesproken om gezamenlijk de planologische en financieel-economische haalbaarheid te onderzoeken van een woningbouwontwikkeling: Niet alleen op de BTL-locatie aan de Stationsstraat maar ook op de locatie van de voormalige basisschool de Poolster aan de Dross. Essersstraat.

In het verdere onderzoek is vervolgens, vanwege tussentijds gewijzigde omstandigheden, ook de locatie van de voormalige basisschool Elckerlyc aan de Burg. Eusssenstraat toegevoegd.

Uiteindelijk is in februari dit jaar met Bergvast en de gemeente Kerkrade een overeenkomst gesloten, o.a. gericht op:

- de ontwikkeling van woningbouw - in beginsel nultredewoningen voor ouderen en starters - op drie locaties in Elsloo: BTL, Poolster en Elckerlyc door Bergvast en Zaam Wonen;
- de inzet van 34 woningbouwcontingenten afkomstig uit de gemeente Kerkrade ten behoeve daarvan.

Ook is daarbij overeengekomen dat uw raad ten behoeve van deze 34 woningbouwcontingenten vóór 1 april 2021 een voorbereidingsbesluit neemt, vooruitlopende op het nieuwe bestemmingsplan, dat onderhavige woningbouwplannen in Elsloo mogelijk maakt. Verder dient in het later op te stellen bestemmingsplan te worden opgenomen dat de realisatie van de 34 woningen uiterlijk binnen 5 jaar na vaststelling van het plan moet plaatsvinden.



Relatie met beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Op 10 december 2020 heeft uw gemeenteraad de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld als uitwerking van actie 2 uit de concept-notitie "Bouwen naar behoefte" zijnde "Nieuwe woningbouwplannen toevoegen die snel kunnen voorzien in de behoefte én maatschappelijke meerwaarde opleveren".

In de toelichting op de beleidsregel staat het volgende: *"Bij een woningbouwplan wordt de kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen woningen bepaald door een confrontatie van vraag en aanbod in het ruimtelijke verzorgingsgebied. De woningvraag wordt bepaald met actuele langetermijnprognoses van de vraag naar woningen (Progneff). Het woningaanbod bestaat uit de bestaande harde plancapaciteit, die benut kan worden om in die vraag te voorzien. Dit betekent dat, indien een nieuw goed plan met 12 of meer woningen in planologisch opzicht ook zou kunnen worden gerealiseerd binnen vigerende harde plannen, het nieuwe goede plan pas planologisch aanvaardbaar is wanneer die andere harde plannen worden geschrapt voordat het nieuwe goede plan in procedure wordt gebracht."*

Behalve de harde plancapaciteit m.b.t. Bramert Noord, zijn er in onze gemeente momenteel nog ruim 75 onbenutte particuliere woningbouwtitels opgenomen in de bestemmingsplannen. Vanwege deze omvang van bestaande harde plancapaciteit, zorgt het elders schrappen van harde plancapaciteit voor een betere onderbouwing/verantwoording van onderhavige woningbouwplannen.

Vorbereidingsbesluit

Met het nemen van een vorbereidingsbesluit verklaart uw raad dat voor de locaties waarop dat besluit betrekking heeft een bestemmingsplan wordt voorbereid. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat zich ter plaatse ontwikkelingen voordoen die de locaties minder geschikt maken voor de verwezenlijking van de toekomstige bestemming.

Het besluit geldt in principe voor een termijn van 1 jaar (vanaf de dag na bekendmaking van het besluit). Om de beschermende werking van het vorbereidingsbesluit over te nemen moet binnen deze termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In het geval dat niet gebeurt vervalt op dat moment de vorbereidingsbescherming.

Er wordt naar gestreefd nog in de loop van dit jaar een ontwerpbestemmingsplan voor de genoemde locaties ter inzage te leggen.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

Met de ontwikkeling van woningbouw op de genoemde locaties kan in meerdere opzichten worden bijgedragen aan de verwezenlijking van de doelstellingen/waarden genoemd in de strategische toekomstvisie:



- duurzame ontwikkeling: energietransitie en klimaatadaptie; woningen voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen; hemelwaterinfiltratie op eigen terrein; inpassen van voldoende groen;
- woonmilieus afstemmen op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking: kwalitatief en kwantitatief; geschikte woningen voor ouderen zijn gezien de vergrijzing wenselijk en dragen bij aan doorstroming op de woningmarkt; gezonde mix met andere doelgroepen;
- verder versterken van de unieke omgevingskwaliteiten; opheffen ongewenste bestemming binnen woonomgeving; herbestemming waardevol erfgoed (Stationsstraat 57).

Financiële onderbouwing

N.v.t.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit zal na vaststelling op de wettelijk voorgeschreven wijze en in het weekblad ViaSittard-Geleen bekend worden gemaakt. Over de voortgang van de ontwikkeling van de woningbouwlocaties en het op te stellen bestemmingsplan zullen wij u periodiek informeren middels een aantal raadsinformatiebrieven. Bergvast draagt tijdig zorg voor de dialoog met de omwonenden van de locatie BTL. Bergvast, Zaam Wonen en gemeente Stein verzorgen tijdig de dialoog met de omwonenden van de Poolster en Elckerlyc.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- Brief gemeente Kerkrade d.d. 22 oktober 2020;
- Overeenkomst d.d. 5 februari 2021;
- Het concept-voorbereidingsbesluit met bijbehorende verbeelding.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

via  

