Onderwerp	Raadsvoorstel inzake bestemmingsplan Bramert-Noord partiële herziening en exploitatieplan Bramert-Noord
Vergaderdatum	23 juni 2022
Zaaknummer	0971193727

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- De zienswijze van Petrochemical Pipeline Services B.V., ontvankelijk en (deels) (on)gegrond te verklaren;

- De zienswijze van Arvalis, namens de Maatschap Alberti-Houben, gevestigd aan de Molenweg Zuid 2a te Urmond ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

- Het bestemmingsplan Bramert-Noord partiële herziening, NL.IMRO.0971.PartHzBramert2010-0003, en het exploitatieplan Bramert-Noord vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen), inclusief de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan;

- De begroting te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

Voor het gehele gebied Bramert-Noord geldt op dit moment een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor 400 woningen. Dat betekent dat er geen rechtstreekse bouwtitels zijn, maar dat met een uitwerkingsplan woningen kunnen worden gerealiseerd.
Voor de woningbouw in fase 1 is echter een apart bestemmingsplan gemaakt voor 50 woningen (bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1).

Omdat niet beoogd wordt het totale aantal woningen in Bramert-Noord toe te laten nemen, wordt het globale bestemmingsplan uit 2010 herzien voor het gebied van Bramert-Noord fase 1. Het globale bestemmingsplan kent immers een maximaal aantal van 400 woningen en het aparte bestemmingsplan voor fase 1 maakt 50 woningen mogelijk.

Met deze partiële herziening wordt alleen het woningaantal van 400 woningen teruggebracht naar 350 woningen. Het gaat hier dus in feite om een technische correctie. Voor het overige deel van Bramert-Noord blijft het huidige globale bestemmingsplan uit 2010 gelden.
De uitwerkingsregels zijn op ondergeschikte onderdelen aangescherpt om te waarborgen dat bij verdere uitwerking te allen tijde moet worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en aan de dan geldende wetten en beleidsregels.

Omdat bij het bestemmingsplan Bramert-Noord uit 2010 is gewerkt met een exploitatieplan, is ook dit exploitatieplan geactualiseerd en herzien.

Procedure

Bestemmingsplanprocedure

Vooroverleg
Onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van de Wet ruimtelijke ordening aangeboden aan de provincie Limburg en Chemelot/DSM.

Alle gevraagde partijen hebben een reactie gegeven in het kader van het wettelijk vooroverleg en deze reacties zijn grotendeels verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2022 tot en met 28 april 2022. Gedurende deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend gedurende deze periode.

De zienswijzen zijn zorgvuldig in behandeling genomen en nader afgewogen. Dit heeft ertoe geleid dat de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen nader is aangevuld. Zie hiervoor de ‘Nota van zienswijzen’ die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

Ontwerpexploitatieplan
Net als bij het bestemmingsplan wordt met het herziene exploitatieplan ook geen inhoudelijke wijziging beoogd. Het woningaantal is teruggebracht tot 350 woningen en het plangebied waarvoor in fase 1 een apart bestemmingsplan is opgesteld, is uit het exploitatiegebied “geknipt”. De procedure voor het exploitatieplan is parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan doorlopen, conform de door de Wet ruimtelijke ordening gestelde procedureregels.
Tegen het ontwerpexploitatieplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan
Aan uw Raad wordt voorgesteld:
- om de zienswijzen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen' ontvankelijk en (deels) (on)gegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan 'Bramert-Noord partiële herziening' en het exploitatieplan Bramert-Noord vast te stellen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeeldingen, planregels en toelichting.

Verdere procedure na vaststelling
Na vaststelling van het bestemmingsplan door Uw Raad zal het college:
- het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendmaken binnen twee weken na de datum van vaststelling;
- degenen die een zienswijze hebben ingediend, de kennisgeving tot vaststelling per brief toesturen, samen met de thans voorgestelde reactie op hun zienswijze;
- het bestemmingsplan zelf digitaal ontsluiten op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan voor iedereen raadpleegbaar. Een papieren exemplaar zal op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd gedurende de periode dat beroep kan worden ingesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal na het plaatsen van de kennisgeving gedurende zes weken voor beroep ter inzage liggen.

Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Het vastgestelde exploitatieplan doorloopt een parallelle procedure conform de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen proceduregels.

Communicatietraject
Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor Bramert-Noord fase 1 zijn omwonenden geïnformeerd over de samenhang, gevolgen en impact van onderhavige voorgenomen technische partiële herziening van het globale bestemmingsplan uit 2010.

Argumenten

Herziening van het huidige globale bestemmingsplan is nodig om het aantal woningen in dat bestemmingsplan niet te laten toenemen
Zoals in de inleiding is aangegeven, geldt op dit moment een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor 400 woningen. Dat betekent dat er geen rechtstreekse bouwtitels zijn, maar dat met een uitwerkingsplan woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Vanwege de situering van Bramert-Noord fase 1 kon daar niet aan worden voldaan,

bijvoorbeeld ten aanzien van de eis dat ontsluiting aan de oostzijde van het gebied plaatsvindt en dat moet worden voldaan aan een beeldkwaliteitskader uit 2010. Dat kader is naar de huidige inzichten niet meer actueel en voorziet anno 2022 niet meer in de actuele behoefte. Daarom is voor Bramert-Noord fase 1 een apart bestemmingsplan gemaakt. Het gaat dan om een apart bestemmingsplan voor alleen het gebied van fase 1. Voor het overige deel van Bramert-Noord blijft het huidige globale bestemmingsplan uit 2010, waarin 400 woningen mogelijk worden gemaakt, gelden.

Het globale bestemmingsplan uit 2010 wordt nu herzien omdat niet beoogd wordt het totale aantal woningen in Bramert-Noord toe te laten nemen. Het globale bestemmingsplan kent immers een aantal van 400 woningen en Bramert-Noord fase 1 maakt 50 woningen mogelijk. Met de partiële herziening van het globale bestemmingsplan uit 2010 wordt daarom alleen het aantal woningen van 400 woningen teruggebracht naar 350 woningen. Het gebied, inclusief het woningaantal van Bramert-Noord fase 1, wordt dus uit dit plan ‘geknipt’.

Ondanks dat het enige doel van de partiële herziening is om het aantal woningen met 50 terug te brengen en alleen dit artikel moet worden gewijzigd, is dit aan te merken als een (partiële) bestemmingsplanherziening, waarvoor de gehele wettelijke procedure moet worden doorlopen.

Omdat bij het bestemmingsplan Bramert-Noord uit 2010 is gewerkt met een exploitatieplan, is ook dit exploitatieplan geactualiseerd en herzien.

Financiële onderbouwing
De kosten ten behoeve van het opstellen van de partiële herziening bestemmingsplan Bramert-Noord en het exploitatieplan Bramert-Noord zijn ten laste van het voorbereidingskrediet Bramert-Noord gekomen. Mocht een private ontwikkelaar in de toekomst (op gronden die niet in het bezit van de gemeente zijn) woningbouw gaan ontwikkelen zijn deze kosten middels het Exploitatieplan verhaalbaar. Echter de financiële regelgeving schrijft voor dat indien nog geen zicht is op een toekomstige verrekening deze kosten niet geactiveerd mogen worden.

De incidentele kosten voor het opstellen van de partiële herziening en het exploitatieplan ten bedrage van € 22.000 dienen derhalve ten laste van de begroting 2022 te komen.

Hier staat tegenover dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1, er een structurele vrijval van kapitaallasten ten bedrage van € 25.000 ontstaat. Zie het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1.

Bovenstaande financiële mutatie wordt middels bijgevoegde begrotingswijziging in de Meerjarenbegroting 2022-2025 verwerkt.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- 1. concept raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan, begrotingswijziging en nota zienswijzen;
- 2. ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen;
- 3. de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- 4. concept begrotingswijziging;
- 5. exploitatieplan.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Jeroen Sanders
op 02-06-2022

de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 02-06-2022