

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek'

portefeuillehouder: Luc Drost

datum vergadering: 7 maart 2022

zaaknummer: 253308

Samenvatting

Dit voorstel gaat over het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOppeStein-VA01.

Het plan regelt de ontwikkeling van woningen in de nieuwbouwwijk Oppe Brik in Offenbeek. Het betreft grondgebonden huurwoningen in diverse prijsklassen die zeer duurzaam zijn. De woningen worden als nul-op-de-meter uitgevoerd. De woningen worden gebouwd op de nog lege bouwlocatie naast het spoor (voormalige woonwerkkavels). Middels een Tender is de realisatie van de woningen uitgegeven aan Woonwenz.

Voorstel

U wordt geadviseerd:

- het bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen (vanwege de zienswijze van ProRail);
- de zienswijze van ProRail gegrond te verklaren. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is een trillingsonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn samengevat in de toelichting van het plan. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat trillingsreducerende maatregelen nodig zijn om voor alle woningen te voldoen aan de streefwaarden voor dit aspect. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bouwregels voor de woningen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de constructie van de woningen de spoortrillingen voldoende reduceert om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen;
- het bijgevoegde bestemmingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOppeStein-VA01. (digitaal en analoog) vast te stellen en bekend te maken;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten van de grondexploitatie verzekerd is.

1. Aanleiding

Uw raad besloot om in de nieuwbouwwijk Oppe Brik in Offenbeek grondgebonden huurwoningen in diverse prijsklassen te laten bouwen door Woonwenz. De woningen worden als nul-op-de-meter uitgevoerd. Ze zijn voorzien van zonnepanelen, warmtepompen en wtw-units. De woningen worden gebouwd op de nog lege bouwlocatie naast het spoor (voormalige woonwerkkavels). Het betreft een mix van ruime grondgebonden huurwoningen in diverse huursegmenten. Concreet komen er 24 levensloopbestendige huurwoningen en 6 traditionele eengezinswoningen. De 30 huurwoningen liggen verdeeld over 6 woonblokken met elk een eigen uitstraling en kleurgebruik. De tussenliggende ruimte wordt ingericht als openbaar groen. Ook komen er extra parkeerplaatsen en een nieuwe verbindingsweg. Aan de zijde van het spoor wordt een groene veiligheidswand aangelegd.

Op 20 juli 2021 is besloten tot terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek' (inclusief een ontwerp beschikking hogere grenswaarde). Het plan regelt de ontwikkeling van de bovengenoemde woningen in de nieuwbouwwijk Oppe Brik in Offenbeek. Vanaf 22 juli 2021 heeft het ontwerpplan zes weken ter inzage gelegen. Uw raad is via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp. Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze van ProRail ontvangen. Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan ook het ontwerp aangeboden via ruimtelijkinzichtlimburg.nl. Van de provincie hebben wij bericht ontvangen. De beoordeling van het plan gaf voor de provincie Limburg geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Doelstelling

Uw raad neemt een besluit over (de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek').

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan het bestemmingsplan. De motivering luidt als volgt:

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het plangebied is ingevolge het huidige bestemmingsplan 'Oppe Brik', zoals vastgesteld op 6 oktober 2014, deels bestemd tot 'Gemengd'. Binnen de gemengde bestemming zijn de gronden bedoeld voor woon-werk kavels. Wonen is alleen toegestaan ter plaatse van een bedrijfswoning die deel uitmaakt van een werk-wooneenheid. Het overige deel is bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor verkeer en verblijf, parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen. De beoogde realisatie van de huurwoningen past niet binnen deze bestemmingen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk (conform artikel 3.1 Wro) in de vorm van onderhavig bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek', zodat de beoogde woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 33 grondgebonden woningen. De locatie is gelegen tussen de spoorlijn Venlo-Roermond en de weg Oppe Stein. Het huidige stedenbouwkundige plan omvat 24 levensloopbestendige huurwoningen en zes traditionele eengezinswoningen. Ook deze laatste categorie worden huurwoningen. Omdat er in de definitieve uitwerking nog enkele onduidelijkheden zijn, en we de voortgang zo min mogelijk willen belemmeren, is ervoor gekozen om flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan ten opzichte van het huidige plan 10 procent flexibiliteit geeft in het aantal woningen. De onzekerheden zitten momenteel nog in de detailuitwerking van de woningen en de mogelijkheden voor het realiseren van de grondwal.

Procedure bestemmingsplan

Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in ontwerp aangeboden via ruimtelijkinzichtlimburg.nl. De beoordeling van het plan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Vanaf 22 juli 2021 heeft het ontwerpplan zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende genoemde inzagetermijn is er één zienswijze van ProRail ontvangen. Deze zienswijze treft u bijgaand aan.

Beschikking hogere grenswaarde

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het onderzoek 'Weg- en railverkeerslawaaï'. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat:

- de geluidsbelasting ten gevolge van het spoortraject Venlo-Roermond op de gevel van de toekomstige woningen maximaal 63 dB is en derhalve meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, echter de maximale grenswaarde van 68 dB niet wordt overschreden;
- een grondwal wordt gerealiseerd om de geluidsbelasting terug te brengen. Door de grondwal bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van het spoortraject Venlo-Roermond op de gevel van de toekomstige woningen maximaal 58 dB.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft vanaf 22 juli 2021 zes weken de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde ter inzage gelegen (gelijktijdig met het bestemmingsplan). Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis van bovenstaande overwegingen heeft het college besloten om de gevraagde hogere waarde vast te stellen van respectievelijk 58 dB spoorweglawaaï conform bijgevoegde beschikking hogere grenswaarde.

Beantwoording zienswijze ProRail

ProRail heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot spoortrillingen. Op korte afstand ten westen van het plangebied is een spoorlijn gelegen. Daarom dient aandacht besteed te worden aan eventuele trillingshinder als gevolg van het treinverkeer op dit spoor. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillingshinder dient dit aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel afgewogen en onderbouwd te worden. Gezien de ligging van de woningen nabij het spoor kan trillingshinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van het treinverkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet dit aspect nader worden afgewogen. ProRail heeft in haar zienswijze daarom verzocht om het aspect trillingshinder te onderzoeken.

Naar aanleiding van deze ingekomen zienswijze is een trillingsonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn samengevat in paragraaf 4.1.6 van de plantoelichting. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat trillingsreducerende maatregelen nodig zijn. In de planregels is in artikel 5.2.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bouwregels voor de woningen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de constructie van de woningen de spoortrillingen voldoende reduceert om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (bouwen) voor de woningen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit het besluit milieueffectrapportage volgt dat bij dit initiatief een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en geen milieueffectrapportage nodig is. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat het initiatief niet leidt tot significante effecten voor het milieu. Het college besloot op 20 juli 2022 de m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen inhoudende dat een milieueffectrapportage niet nodig is omdat uitgesloten is dat het initiatief leidt tot significante effecten voor het milieu. Deze conclusie staat in de toelichting van het plan.

4. Rol gemeente

Op de totstandkoming van het bestemmingsplan (met hogere grenswaarde) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie heeft gevolgd.

5. Toelichting

- a. Financieel
De gemeente is eigenaar van de grond en het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Oppe Brik. De economische uitvoerbaarheid is hierin reeds verankerd.

Er zijn geen verhaalbare kosten die een (nieuw) exploitatieplan noodzakelijk maken. Kostenverhaal is niet aan de orde.

b. Juridisch

Als iemand het niet eens is met het besluit van de raad over dit bestemmingsplan (of de beschikking hogere grenswaarde), dan kan diegene beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is na een schorsingsverzoek onherroepelijk als er door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

c. Risico's

Er zijn ons geen risico's bekend.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft uw gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

Het initiatief past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen'. Het betreffen duurzame woningen die voorzien in een actuele woonbehoefte die stedenbouwkundig passend zijn. Een open plek binnen bebouwd gebied wordt duurzaam ingevuld.

7. Toegankelijkheid

De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan regels over bereikbaarheid en toegankelijkheid.

8. Duurzaamheid

Alle woningen worden zeer energiezuinig én als nul-op-de-meter uitgevoerd. Ze zijn voorzien van zonnepanelen, warmtepompen en wtw-units.

Bijlagen

1. Ontwerp-bestemmingsplan;
2. Ontwerp beschikking hogere grenswaarde;
3. Bekendmakingen ontwerpplan en Raadsinformatiebrief;
4. Zienswijze ProRail;
5. Bericht provincie Limburg;
6. Vastgestelde beschikking hogere grenswaarde;
7. Raadsbesluit;
8. Door de raad vast te stellen bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek';