

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan
"woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt".

portefeuillehouder: Debbie Heesakkers

datum vergadering: 26 april 2021

zaaknummer:

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt" heeft met ingang van 14 januari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Uw gemeenteraad kan het bestemmingplan nu vaststellen. Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Offenbekermarkt 9 tot woningbouw mogelijk gemaakt.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt" ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. Afzien van de vaststelling van een exploitatieplan voor het "bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt" overeenkomstig het gestelde in de toelichting van het bestemmingsplan.
3. Het "bestemmingsplan woningbouwontwikkeling Offenbekermarkt" overeenkomstig bijgevoegd bestemmingsplan identificatienummer NL.IMRO.BPÖffenbekermarkt9.VA01 vast te stellen en bekend te maken.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op een verzoek van initiatiefnemers is op 31 maart 2020 besloten onder voorwaarden principemedewerking ter verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Offenbekermarkt 9 om herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken. In opdracht van de initiatiefnemers heeft stedenbouwkundig adviesbureau BRO in overleg met initiatiefnemers en de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en dit aangeboden om de procedure ingevolge de Wet ruimtelijke ordening te starten.

2. Doelstelling

Het bestemmingsplan is de juridische basis om mee te werken aan de bouw van 9 levensloopbestendige woningen op het perceel Offenbekerweg 9, waarvan er minimaal 6 moeten worden uitgevoerd als seniorenwoning en er 3 mogen worden gebouwd als eengezinswoning.

3. Uitgangssituatie

Het plangebied is momenteel voor een deel bebouwd met een woning met de daarbij behorende opslaggebouwen. De verouderde opslaggebouwen dienen gedeeltelijk voor het hobbymatig houden van kippen. Een andere gedeelte is in gebruik bij een hovenier. Het terrein is verder ingericht met struiken en een grasveld. De woningen worden gebouwd na sloop van de woning Offenbekermarkt 9 met de daarbij aanwezige opstallen. Hiermee verbetert de huidige nogal verpauperde situatie.

4. Rol gemeente

De gemeente faciliteert de initiatiefnemer en stelt voorwaarden aan de medewerking, zodat de initiatiefnemer woningen realiseert die passen binnen het woningbouwprogramma voor de gemeente. De initiatiefnemer voert de plannen voor zijn rekening en risico uit.

5. Toelichting

Gevolgd procedure:

Initiatiefnemers hebben stedenbouwkundig adviesbureau BRO opdracht gegeven om hiervoor een ontwerpbestemmingsplan op de stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode was er voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In onze raadsinformatiebrief van 8 januari 2021 hebben wij u van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gebracht. Uw gemeenteraad besluit over de eventuele ingebrachte zienswijzen en stelt het bestemmingsplan vast. Bij de gemeente zijn geen zienswijzen binnengekomen gedurende de termijn, zodat uw raad het bestemmingsplan ongewijzigd kan vaststellen.

Het ontwerp bestemmingsplan treft u bijgaand aan (zie bijlagen). Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met het door ons college genomen principebesluit.

Vooroverleg betrokken instanties:

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. Van overige mogelijk betrokken instanties is geen reactie ontvangen.

Vormvrije m.e.r.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*”

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of

meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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 de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het initiatief niet leidt tot significante effecten voor het milieu en het niet is gelegen binnen de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Een m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

a. Financieel

De kosten van de planwijziging en de daaraan verbonden legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer conform legesverordening. De uitvoering van het bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Voor eventuele planschade is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Voor de aanleg van de infrastructuur hebben we een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Daarmee is de realisatie gewaarborgd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

b. Juridisch

Uw gemeenteraad stelt de bestemmingsplanwijziging vast. Aangezien er tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend kan alleen beroep worden aangetekend door diegenen die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het risico, dat er beroep wordt aangetekend wordt als gering ingeschat, omdat dit de herbestemming van een locatie betreft die momenteel een nogal verpauperde situatie geeft. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de plannen overleg gevoerd met de omgeving, waaruit bleek dat aangrenzende eigenaren positief zijn over de ontwikkelingen. Daarnaast zijn er geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

c. Risico's

Financieel zijn er voor de gemeente geen risico's. De woningbouw met bijbehorende infrastructuur voert de initiatiefnemer voor zijn rekening en risico uit.

6. Visie Blij in Beesel

Het initiatief past binnen doelstelling fijn wonen en vitale kernen. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen passend binnen het gemeentelijk beleid en geschikt voor de in onze woonvisie beoogde doelgroepen.

Daarnaast wordt een verpauperde situatie aangepakt, hetgeen leidt tot een betere woonomgeving.

7. Toegankelijkheid

De woningen worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen.

8. Duurzaamheid

De woningen worden gerealiseerd als gasloze duurzame woningen. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Bijlagen

1. Verbeelding van het bestemmingsplan NL.IMRO.0889.BPOffenbekermarkt9.VA01
2. Regels van het bestemmingsplan NL.IMRO.0889.BPOffenbekermarkt9.VA01
3. Toelichting op het bestemmingsplan NL.IMRO.0889.BPOffenbekermarkt9.VA01
4. Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis gebonden bedrijvigheid
5. Bodemonderzoek
6. Archeologisch onderzoek
7. Stikstofonderzoek
8. Planschadeovereenkomst
9. Exploitatieovereenkomst

