

Collegevoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek'

portefeuillehouder: Luc Drost
cluster/team: Algemene Zaken / Ruimtelijke Ordening
opsteller: Marc Holzmann
datum vergadering: 25 januari 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 / advies

U wordt geadviseerd:

1. Een hogere waarde vast te stellen van respectievelijk 58 dB spoorweglawaai ten behoeve van het oprichten van de gevraagde woningen conform bijgevoegde beschikking hogere grenswaarde;
2. De gemeenteraad met bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen om:
 - 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 deze 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.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

De 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 besloot u tot terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPOppeStein-VA01 (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. De raad is via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp. Gedurende de inzageperiode is een zienswijze van ProRail ontvangen. Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan ook in 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

Twee doelen:

- de raad dient een besluit te nemen over (de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek';
- u dient definitief te besluiten over beschikking hogere grenswaarde.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan het bestemmingsplan en beschikking hogere grenswaarde t.b.v. de realisatie van de woningen.

4. Rol gemeente

Op de totstandkoming van het bestemmingsplan (met hogere grenswaarde) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (zie ook kopje 'Communicatief'). Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie volgt.

5. Toelichting

Inhoud bestemmingsplan

Het vast te stellen 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.

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 wordt u geadviseerd de benodigde hogere waarde vast te stellen.

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.

Motivering om mee te werken

Het initiatief is te kwalificeren als een ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Ook passen de huurwoningen binnen de gemeentelijke structuurvisie en het provinciaal beleid (POL 2014 en omgevingsverordening). Op het bouwplan is geen ruimtelijk-planologisch beleid van het Rijk of de Provincie van toepassing dat zich verzet tegen medewerking aan het initiatief.

Stedenbouwkundig merken wij het volgende op. De bouwlocatie Oppe Brik leent zich goed voor grondgebonden nieuwbouw. In de nabije omgeving ligt zowel hoogbouw (o.a. de Greswaren en de nieuwe appartementenblokken) als laagbouw. De woningen conform het bijgevoegd bouwplan zijn van esthetische en functionele kwaliteit. De kwaliteit komt tot uitdrukking in relatief grote woningen met ruime plattegronden, kwalitatief duurzame materialen en een passende esthetische uitstraling. Voor een goede en heldere stedenbouwkundige verkaveling wordt de huidige wegstructuur gewijzigd. Er komt een nieuwe verbindingsweg naast het nog in te richten parkeerterrein ten noorden van het plan. Hierdoor ontstaat één groot perceel waarop de woningen met de tuinen rug aan rug gesitueerd worden. Dit zorgt voor een optimale woonbeleving en voldoende privacy. Per twee blokken wordt de tussenliggende ruimte ingericht als openbaar groen. Deze groenstroken zorgen voor een goede hemelwaterinfiltratie. De inrichting van woonblokken met tussenliggend groen sluit prima aan op de huidige en geplande stedenbouwkundige bouwmassa's (o.a. Greswaren, Lidl en appartementen) en het groen in de directe omgeving.

Een verzoek om nieuwe woningen te realiseren, toetsen wij aan het lokale- en regionale woonbeleid. Het bestemmingsplan voldoet hieraan omdat deze voorziet in een kwantitatieve behoefte. Op regionaal en lokaal niveau bestaat een groeiende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Het merendeel van de woningen in het initiatief bestaat uit levensloopbestendige woningen (met badkamer en slaapkamer op de begane grond), waarmee het initiatief inspeelt op deze kwalitatieve behoefte. Bovendien draagt het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Vanwege externe veiligheid en geluid wordt een geluidswal gerealiseerd met een hoogte van 5,5 meter. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de toelichting, uitgevoerde onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienwijze van ProRail blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

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. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
In de Ambitie Agenda 2018-2022 staan de gezamenlijke ambities van de gemeenteraad. De Ambitie Agenda vormt de leidraad voor het college van B&W. Het initiatief sluit aan bij het hoofdthema 'Fijn wonen, voorzieningen en levendige kernen'. Zie ook de toelichting.
- b. 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.
- c. 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 postzegelplan 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.

- d. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Het besluit van de raad (met de beschikking hogere grenswaarde) wordt bekendgemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Bekendmaking van de ter inzagelegging vindt plaats via het gemeenteblad, ruimelikeplannen.nl en de Staatscourant.

8. Toegankelijkheid

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

9. 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. Vast te stellen beschikking hogere grenswaarde;
7. Raadsvoorstel;
8. Raadsbesluit;
9. Door de raad vast te stellen bestemmingsplan 'Oppe Stein te Offenbeek';