

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 04 juni 2018

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Kerstenbergweg'

Agendapunt:

STATUS RAADSVOORSTEL

Het bestemmingsplan 'Kerstenbergweg' vast te stellen.

Samenvatting:

Aan de Kerstenbergweg te Beesel ligt een bedrijfskavel (ook wel de Tuinbouwloods-locatie genoemd) waar initiatiefnemer voornemens is om 9 woningen te realiseren, waarvan minimaal 6 levensloopbestendig en/of starterswoning zijn. Dit past niet in het huidige bestemmingsplan vanwege de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming mag de grond niet worden gebruikt voor wonen en is nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Een wijziging naar bestemming Wonen is nodig. Initiatiefnemer heeft daarom een wijzigingsverzoek ingediend via een postzegelplan (het bestemmingsplan 'Kerstenbergweg').

Het plan is gelet op de reductieopgave aanvaardbaar. Het plan is getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid. Het betreft de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 en het afwegingskader voor woningbouwlocaties. In de regionale structuurvisie is het planvoornemen reeds opgenomen in de plancapaciteit. Bovendien is het plan nog getoetst aan het afwegingskader (zie bijgevoegde RIB voortgang woningbouw plan Tuinbouwloods). Door toepassing van dit afwegingskader kunnen woningbouwlocaties op een objectieve wijze met elkaar worden vergeleken. Hiermee kan een volgorde van wenselijkheid in de woningbouwlocaties worden aangebracht. Uit toepassing van het afwegingskader blijkt dat het plan aanvaardbaar is.

U wordt geadviseerd:

1. het bestemmingsplan 'Kerstenbergweg' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (omdat geen kostenverhaal noodzakelijk is);
3. het (analoge en digitale) bestemmingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPTuinbouwloods-VA01 vast te stellen en bekend te maken.

1. Aanleiding

Op 10 januari 2018 is het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van de gronden kadastraal bekend als gemeente Beesel sectie G nummers 2871 en 3607. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse negen woningen te realiseren, waarvan minimaal 6 levensloopbestendig en/of starterswoning zijn. Het verzoek bevat een bestemmingsplan (een postzegelplan). Het postzegelplan maakt de gewenste planologische situatie mogelijk. Er wordt een bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' mogelijk gemaakt met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan 9, met dien verstande dat er van deze 9 woningen minimaal 6 levensloop bestendige woningen dan wel starterswoningen moeten zijn dan wel een combinatie van deze typen woningen.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Uw raad dient een besluit te nemen over de aangevraagde bestemmingsplanwijziging door initiatiefnemer.

U wordt geadviseerd mee te werken aan het ingediende postzegelplan.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De wettelijk voorgeschreven procedure van participatie is gevolgd.

Op de totstandkoming van het postzegelplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Er is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Met ingang van 8 februari 2018 heeft gedurende zes weken eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn overigens geen zienswijzen ontvangen.

In de raadsinformatiebrief van 13 november 2017 stelden wij u op de hoogte van de voortgang van het plan. Via de raadsinformatiebrief d.d. 29 januari 2018 bent u geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

4. Toelichting

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. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging in het plangebied. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst conform gemeentelijk beleid en een exploitatieovereenkomst tot stand gekomen.

Procedure bestemmingsplan

Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in ontwerp aangeboden via ruimtelijkinzichtlimburg.nl. Van de Provincie en Rijkswaterstaat Zuid Nederland hebben wij op 16 januari 2018 bericht ontvangen. Het betreffende plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en raakt dan ook geen van haar belangen. De Provincie heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Vanaf 8 februari 2018 heeft het ontwerpplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende genoemde inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat uw raad bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit

ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor u een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavig bestemmingsplan maakt negen woningen mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Verder staat in artikel 6.2.1a Bro dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel in de volgende situaties geen exploitatieplan hoeft vast te stellen:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het gaat bij dit planvoornemen om een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten (exploitatieovereenkomst). Daarin is geregeld dat initiatiefnemer de kosten draagt voor het (ver)leggen van nutsleidingen en de aanleg/aanpassing van de infrastructuur (verlichting, weg etc.) binnen en buiten het projectgebied en het bouwrijp maken van de grond ten behoeve van het project. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn daarmee verzekerd. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Volkshuisvestingsbeleid

Het plan, is gelet op de reductieopgave, aanvaardbaar. Het plan is getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid. Het betreft de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022 en het afwegingskader voor woningbouwlocaties. In de regionale structuurvisie is het planvoornemen reeds opgenomen in de plancapaciteit. Bovendien is het plan nog getoetst aan het afwegingskader (zie bijgevoegde RIB voortgang woningbouw plan Tuinbouwloods). Door toepassing van dit afwegingskader kunnen woningbouwlocaties op een objectieve wijze met elkaar worden vergeleken. Hiermee kan een volgorde van wenselijkheid in de woningbouwlocaties worden aangebracht. Wanneer een plan op basis van het afwegingskader meer dan 8 punten scoort, waarvan minimaal 4 punten op het aspect ruimtelijk, dan is een plan wenselijk. Het plan scoort meer dan 8 punten, waarvan minimaal 4 punten bij 'ruimtelijk'. Dit betekent dat het plan wenselijk is op basis van de volgende overwegingen:

- het betreft een inbreiding (binnen bestaand bebouwd gebied);
- een rotte plek wordt herontwikkeld. Ter plaatse is in de bodem een verontreiniging van zware metalen geconstateerd. Deze verontreiniging wordt gesaneerd. De kavel heeft een bedrijfsbestemming met voormalige bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonfunctie;
- het verzoek leidt tot een toename van in totaal 9 woningen. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de instandhouding van de dragende structuur van Beesel;
- er is een tekort aan ouderenwoningen, duurdere eengezinskoopwoningen (vanaf € 260.000) en aan duurdere eengezinskoopwoningen (vanaf € 175.000). Het initiatief richt zich speciaal op jongeren/starters en ouderen (levensloopbestendig wonen).

- a. **Financieel**
Het betreft een private ontwikkeling waarbij de initiatiefnemer het risico geheel draagt. De gemeente Beesel heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en overeenkomst gemeentelijk kwaliteitsmenu afgesloten. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade en de kosten van de inpassing voor rekening van initiatiefnemer zijn. Er is geen noodzaak voor kostenverhaal vanwege inrichtingskosten (zie ook kopje 'Toelichting'). Het plan is daarom financieel uitvoerbaar.
- b. **Juridisch**
Als iemand het niets eens is met het besluit van uw raad over dit bestemmingsplan, dan kan diegene beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Om beroep in te stellen moet er een zienswijze kenbaar zijn gemaakt tijdens de ontwerpfasen van de bestemmingsplanprocedure. Er is echter geen zienswijze ingediend. Nu kan alleen beroep worden aangetekend als redelijkerwijs niet kan worden verweten dat een zienswijze is nagelaten en/of tegen wijzigingen die de gemeenteraad zelf heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- 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.
- c. **Risico's**
Er zijn ons geen risico's bekend.

5. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft uw raad 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 'Blij in Beesel' in ons dagelijks werk. Het bestemmingsplan past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen'. Het plan voorziet in de realisatie van negen nieuwe woningen, waaronder minimaal 6 levensloopbestendig en/of starterswoning zijn. Zo draagt het plan bij aan het streven om voldoende (geschikte) woningen binnen onze gemeente. Verder is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd. Het initiatief past daarom binnen de Visie Blij in Beesel.

6. Toegankelijkheid

Voor het toekomstige bouwplan van negen woningen is een omgevingsvergunning bouwen nodig. Een aanvraag daarvoor dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan regels over bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Ten aanzien van toegankelijkheid nog het volgende. Het door u vast te stellen bestemmingsplan zal na vaststelling toegankelijk zijn via de klantenbalie van het gemeentehuis, website van de gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Duurzaamheid

Dit planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling. Na vaststelling en inwerkingtreding van het postzegelplan vraagt initiatiefnemer een omgevingsvergunning bouwen aan voor een concreet bouwplan. Daarbij zal er volgens initiatiefnemer rekening worden gehouden met levensloopbestendigheid en duurzaamheid. De gemeente Beesel informeert initiatiefnemer over de duurzaamheidsmogelijkheden.

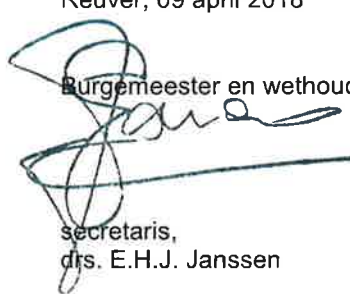
8. Voorstel

U wordt geadviseerd:

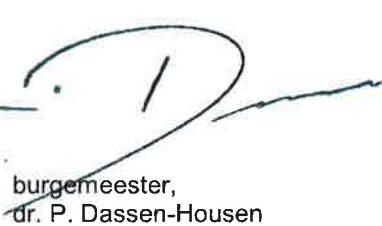
1. het bestemmingsplan 'Kerstenbergweg' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (omdat geen kostenverhaal noodzakelijk is);
3. het (analoge en digitale) bestemmingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPTuinbouwloods-VA01 vast te stellen en bekend te maken.

Reuver, 09 april 2018

Burgemeester en wethouders van Beesel,

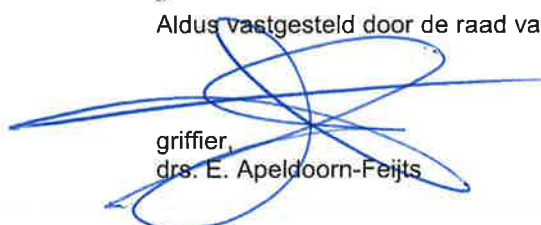


secretaris,
drs. E.H.J. Janssen

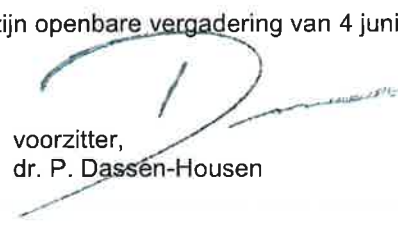


burgemeester,
dr. P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 4 juni 2018



griffier,
drs. E. Apeldoorn-Feijts



voorzitter,
dr. P. Dassen-Housen

Meegezonden:

Bestemmingsplan Kerstenbergweg definitie - Regels
Bestemmingsplan Kerstenbergweg definitie - Toelichting
Bestemmingsplan Kerstenbergweg definitie - Verbeelding
Bestemmingsplan Kerstenbergweg definitie - Bijlagen bij regels
Bestemmingsplan Kerstenbergweg definitie - Bijlagen bij toelichting
Exploitatieovereenkomst
Planschadeovereenkomst
Verzoek bestemmingsplanwijziging
RIB voortgang woningbouw plan Tuinbouwloods
RIB tervisielegging ontwerpplan
Reactie vooroverleg provincie Limburg
Reactie vooroverleg provincie RWS
Bekendmaking tervisielegging ontwerpplan in Gemeenteblad
Bekendmaking tervisielegging ontwerpplan in Staatscourant
Bekendmaking tervisielegging ontwerpplan in Via Beesel

