

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 18-09-2012

Voorstel : 2012-<###>

Agendapunt : <###>

Zaaknummer : 1894/2011/23463

Documentnummer : 1894/2012/93288

Datum : <datum>

Onderwerp

bestemmingsplan De Keup

Voorstel

1. De bebouwde komgrens te wijzigen volgens de bijgevoegde tekening;
2. Het nieuwe woongebied De Keup, bestaande uit maximaal 38 woningen gelegen bij de kern Helden aan de Roggelsweg en aanpassing van de Roggelseweg door middel van een linksafslag planologisch te regelen;
3. Het bijgevoegde 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup' vast te stellen en naar aanleiding van onder meer een aantal zienswijzen het bestemmingsplan te wijzigen;
4. Het bestemmingsplan De Keup te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan De Keup, zoals weergegeven in punt 4 van het onder 3. genoemde verslag;
5. De analoge versie van bestemmingsplan De Keup, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
6. De digitale versie van bestemmingsplan De Keup (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0022.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0022.VG01.dxf;
7. Het beeldkwaliteitsplan De Keup ongewijzigd vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Inleiding

In juni 2007 is door Ruimte voor ruimte beheer BV (aan Gedeputeerde Staten van Limburg) een principeverzoek gedaan om de locatie De Keup, gelegen aan de zuidoostkant van Helden planologisch te toetsen om na te gaan of de bouw van Ruimte voor ruimtewoningen daar kansrijk is. Onder voorwaarden is deze locatie planologisch aanvaardbaar gevonden. Om die reden is van gemeentewege in principe ingestemd met de ontwikkeling van Ruimte voor ruimte woningen. Met deze woningen wordt voldaan aan de taakstelling van Ruimte voor ruimte, tweede tranche. De locatie ligt buiten de zogenoemde rode contour. Dat betekent dat een dergelijke ontwikkeling pas mogelijk is, indien een toereikende tegenprestatie is geleverd. Omdat de woningen worden gebouwd in het kader van Ruimte voor ruimte, de provinciale regeling waarmee de sanering en sloop van intensieve veehouderij wordt gefinancierd, is de vereiste tegenprestatie geleverd.

Uw raad heeft vervolgen op 26 oktober 2010 voor dit gebied een structuurvisie 'Roggelsweg-Neerseweg' vastgesteld. Daarin wordt deze woningbouwontwikkeling (38 Ruimte voor ruimte woningen, inclusief bijbehorende infrastructuur en aanpassing van de Roggelseweg) mogelijk gemaakt.

Een nieuw bestemmingsplan is vereist, omdat het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Helden de bouw van de woningen en de aanpassing aan de Roggelseweg niet toelaat. Om die reden is het onderhavige bestemmingsplan De Keup gemaakt. Om een goede stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse te waarborgen is ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Daarnaast is het wenselijk de bebouwde komgrens zodanig te wijzigen dat het woongebied binnen de bebouwde kom ligt. Dat komt de verkeersveiligheid en de

herkenbaarheid van het gebied ten goede. De Roggelseweg zelf komt niet binnen de bebouwde kom te liggen.

Doelstelling

wijzigen bebouwde komgrens en vaststelling van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Keup

Relatie (programma)begroting

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting:

Programma 1.1 Ruimtelijke ontwikkeling

We actualiseren de bestemmingsplannen en we zorgen ervoor dat het er minder worden. Daarbij slagen we erin goed in te spelen op de wensen van burger en ondernemer die passen binnen de nieuwe Wro.

Argumenten

- 1.1 *Het wijzigen van de bebouwde komgrens is wenselijk vanwege de verkeersveiligheid*
Op wegen die nu nog buiten de bebouwde kom liggen geldt een maximumsnelheid van 80 of 60 km/uur. Door het wijzigen van de bebouwde komgrens wordt de maximumsnelheid teruggebracht tot 50 km/uur. De bebouwde kom wordt aangegeven door het plaatsen van de borden H1 en H2. Door de lagere maximumsnelheid ontstaat een verkeersveiliger situatie. Tevens is het voor zowel bewoners als bezoekers duidelijk in wat voor omgeving men komt (namelijk een bebouwde omgeving). Ter voorbereiding van dit besluit is de korpschef van het regionale politiekorps gehoord. De korpschef heeft aangegeven met het wijzigen van de bebouwde komgrens te kunnen instemmen. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd. Om de maximumsnelheid in het woongebied terug te brengen naar 30 km/uur moet nog een apart verkeersbesluit worden genomen. Ons college is daartoe bevoegd. Het is niet toegestaan om een 30 km/uur zone in te stellen buiten de bebouwde kom. Op **bijlage 1** is de nieuwe bebouwde komgrens aangegeven. Voor de goede orde: de bebouwde komgrens wordt enkel gewijzigd ter hoogte van het nieuwe woongebied De Keup. Deze wijziging geldt dus niet voor de Roggelseweg als zodanig. Daarvoor is bewust gekozen, gelet op de huidige inrichting van de Roggelseweg en de verkeersveiligheid. Omdat de Roggelseweg zelf niet binnen de (nieuwe) bebouwde kom valt, is overleg met de provincie (als wegbeheerder) niet nodig.

2.1 Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken

Zoals in de inleiding aangegeven heeft Ruimte voor ruimte beheer BV verzocht om medewerking aan de bouw van diverse Ruimte voor ruimte woningen. Deze woningen dienen om de sloop en sanering van intensieve veehouderijen in het buitengebied te financieren. De ontwikkeling van het nieuwe woongebied bestaat uit de bouw van 38 woningen, op een kavel van gemiddeld 750 m², inclusief bijbehorende infrastructuur en groen. Ook wordt de Roggelseweg aangepast in die zin dat een linksafslag wordt gemaakt. Dit om de verkeersveiligheid en een goede ontsluiting te waarborgen. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het nu geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan De Keup opgesteld. De ontwikkeling past ook binnen de structuurvisie Roggelseweg-Neerseweg. De kavels worden gefaseerd uitgegeven. Hierover zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst met Ruimte voor ruimte beheer BV.

2.2 Het plan past binnen de gemeentelijke en regionale woonvisie

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 38 Ruimte voor ruimte woningen. De triple kern Helden, Panningen en Egchel wordt in de gemeentelijke woonvisie als één centrumdorp aangemerkt. Naast de natuurlijke woonbehoefte speelt deze triple kern ook in op eventuele

instroom zowel elders binnen de gemeente als daarbuiten. Daarom is hiervoor - naast de natuurlijke behoefte - ook een te realiseren ambitie opgenomen. Deze ambitie bestaat uit 150 woningen voor instroom van buiten Peel en Maas en 145 Ruimte voor ruimte woningen. Het plan De Keup past binnen dit ambitieniveau. Het realiseren van dit ambitieniveau is van belang om bevolkingskrimp en vergrijzing tegen te gaan. Omdat de gemeentelijke woonvisie een vertaling van de regionale woonvisie is, past het onderhavige plan ook binnen de regionale woonvisie. Deze regionale woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de regio Venlo (gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel). In deze regionale woonvisie wordt ervan uitgegaan dat de regio Venlo een toename van 865 woningen ambieert ter invulling van ambitieniveau. Hiervan zijn 295 woningen (150 woningen voor instroom van buiten Peel en Maas en 145 Ruimte voor ruimte woningen) voorzien in de gemeente Peel en Maas. De Ruimte voor ruimte woningen van dit plan passen daar in.

2.3 Een hogere grenswaarde is nodig om aan de eisen van de Wet geluidhinder te voldoen
Voor een aantal nieuw te bouwen woningen is namens ons college een hogere grenswaarde vastgesteld. De procedure hiertoe liep gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen tegen dit ontwerpbesluit. Hiervan is door een aantal mensen gebruik gemaakt. Deze zienswijzen waren echter niet zodanig dat het besluit niet genomen kon worden.

3.1 Een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan De Keup heeft vanaf 23 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke site en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend, namelijk door de heer C. Smeets, als voorzitter namens de Werkgroep ruimte en toerisme Dörper overleg, familie Peeters en Hermans- Peeters (Sterappel 3, respectievelijk Ondersestraat 44 in Helden), de heer Schaareman (Roggelseweg 79 in Helden), familie Peeters- Schers (Roggelseweg 83 in Helden), namens familie Dorssers (Böskesveld 17 in Helden) en de heer Steeghs (Schepenstraat 12/Keup 1b in Helden).

In het kader van een goede voorbereiding van het bestemmingsplan is nader onderzoek gedaan naar de effecten van aanpassing van de Roggelseweg op het geluidniveau op bestaande woningen in de buurt. Uit dit aanvullende onderzoek bleek dat het geluidsniveau niet zodanig toeneemt dat sprake is 'wegreconstructie' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Aanvullende maatregelen zijn derhalve op grond van de Wet geluidhinder niet vereist. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat is de aanpassing aan de weg aanvaardbaar. De personen die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend zijn in de gelegenheid gesteld om een aanvullende reactie te geven op dit geluidsonderzoek. Hiervan is door de heer Schaareman en namens familie Dorssers gebruik gemaakt.

Een aantal zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen, een samenvatting ervan alsmede een inhoudelijke reactie is weergegeven in het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup'. Dat verslag vindt u als **bijlage 2** bijgevoegd. In dit verslag zijn ook de aanvullende zienswijzen naar aanleiding van het onderzoek naar de geluidseffecten van aanpassing van de Roggelseweg opgenomen.

4.1 Het bestemmingsplan moet ook uit ambthalve overwegingen gewijzigd worden vastgesteld
Naast de zienswijzen is er ook ambthalve aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De gewenste wijzigingen zijn weergegeven in punt

4 van het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup'.

5.1 Het bestemmingsplan De Keup wordt analoog en gewijzigd vastgesteld

Zoals hiervoor beschreven moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wet schrijft voor dat een bestemmingsplan onder meer analoog moet worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan is als **bijlage 3** bijgevoegd.

5.2 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Het bestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van 38 woningen. Zo'n ontwikkeling valt onder de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet. Het vaststellen van een bestemmingsplan ten behoeve van onder meer de bouw van 11 woningen in een aaneengesloten gebied is opgenomen in bijlage 3.1 van bijlage 1 van deze wet. Toepassing van deze wet wordt in de bekendmakingspublicatie en het raadsbesluit vermeld en heeft onder meer tot gevolg dat afdeling 2 van hoofdstuk 2 van deze wet van toepassing is. Concreet betekent dat onder meer dat er geen proforma beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan worden ingediend.

5.3 GS worden verzocht om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken

Artikel 3.8, lid 4 Wro schrijft voor dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas 6 weken na de vaststelling bekend mag worden gemaakt. GS en de Inspectie Leefomgeving en Transport worden op die manier in de gelegenheid gesteld na te gaan in hoeverre de wijziging provinciale of rijksbelangen schaadt dat het treffen van maatregelen nodig is. In het onderhavige geval heeft de wijziging geen betrekking op een provinciaal of nationaal belang. Om die reden zal GS worden verzocht of eerder (dan 6 weken na vaststelling) kan worden bekendgemaakt, zodat het bestemmingsplan ook eerder in werking kan treden. Instemming voor eerder bekendmaking van de Inspectie Leefomgeving en Transport is niet (meer) vereist. Bij brief van 21 februari 2012 is aangegeven dat bij het ontbreken van rijksbelangen geen instemming voor vervroegde bekendmaking meer gevraagd hoeft te worden aan het Rijk.

6.1 Het bestemmingsplan De Keup moet ook digitaal worden vastgesteld

De Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan ook digitaal moet worden vastgesteld en aan welke eisen dat moet voldoen. Om die reden wordt u voorgesteld het bestemmingsplan ook digitaal vast te stellen.

7.1 Een beeldkwaliteitsplan leidt tot een goede stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied

Naast het ontwerpbestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doeld de beoogde sfeer van het nieuwe woongebied te omschrijven en in (toetsbare) criteria vast te leggen. Het beeldkwaliteitsplan is toetsingskader voor de nog te verlenen omgevingsvergunningen in het kader van de welstandstoets. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt om die reden dezelfde procedure als een welstandsnota.

7.2 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan

Ter voorbereiding heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vanaf 23 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 12a, lid 2 Woningwet. Gedurende de genoemde termijn konden ingezetenen en belanghebbenden zienswijzen indienen. Een aantal van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ook gericht tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. In het bijgevoegde 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup' zijn deze te lezen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig dat het beeldkwaliteitsplan moet worden gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld. Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan is als **bijlage 4** bijgevoegd.

8.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

In het bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Onder meer kan van een exploitatieplan worden afgezien indien de kosten anderszins verzekerd zijn. Daarvan is sprake. De gronden zijn eigendom van de gemeente. Tevens is met Ruimte voor ruimte beheer BV een overeenkomst gesloten waarin onder meer financiële zaken en een fasering is geregeld. Aan de eisen uit artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Kanttekeningen

-

Financiën

De onderhavige ontwikkeling is op initiatief van Ruimte voor ruimte beheer BV. De gronden daartoe zijn echter in gemeentelijk eigendom. In het kader van het bestemmingsplan en de uitvoering daarvan is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. De kosten voor het project komen voor rekening van Ruimte voor ruimte beheer BV.

Communicatie

De ontwerpplannen hebben ter inzage gelegen en mensen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Voorts wordt de wijziging van de bebouwde komgrens, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door uw raad vastgesteld en worden dan weer ter inzage gelegd. Alvorens de besluiten ter inzage liggen worden en publicatie hiertoe geplaatst in de Staatscourant, huis-aan-huisbladen en het elektronische gemeenteblad. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend (of dan niet-verwijtbaar hebben nagelaten) beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld. Tegen de wijziging van de bebouwde komgrens kan bezwaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
drs. H. Mensink

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder(s): Segers

Bijlage(n):

1. tekening wijziging bebouwde komgrens;
2. zienswijzen en zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup
3. vast te stellen bestemmingsplan;
4. vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Ter inzage: