

GEMEENTE NUTH

Raad: 26 september 2017
Agendapunt:
RTG: 12 september 2017

AAN DE RAAD

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017"

1. Samenvatting

Voor een wijziging van de planologische regels voor Beekerpark in Schimmert is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Doelstelling / Beoogd effect

De herziening van het bestemmingsplan houdt in dat het plan aantrekkelijker wordt voor de huidige markt. Een aantal woningen wordt projectmatig ontwikkeld, o.a. 4 twee-aan-een-woningen. De verkaveling wordt aangepast, om 4 woningen extra mogelijk te maken binnen de oorspronkelijke fase I. Fase II bood de mogelijkheid om nog eens 19 woningen te realiseren, met een wijzigingsbevoegdheid. Dit wordt in deze herziening ongedaan gemaakt, waardoor 15 woningen van de programmering kunnen worden geschrapt.

3. Eerdere besluitvorming

Op 17 maart 2009 heeft u het bestemmingsplan "Beekerpark" vastgesteld, met daarin de mogelijkheid om 42 vrije sectorwoningen te bouwen.

Op 18 juni 2013 is het nu geldende bestemmingsplan "Kern Schimmert" vastgesteld, waarbij fase I van Beekerpark is opgenomen met 23 woningen. Fase II (met 19 woningen) heeft toen een agrarische bestemming gekregen, met een wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming "Wonen". Door een aantal omstandigheden, zoals de stagnatie van de vastgoedmarkt, de typologie van de woningen en de omvang van de kavels zijn slechts enkele woningen gebouwd/vergund.

Na overleg tussen partijen heeft het college op 1 november 2016 besloten in te stemmen met de wijziging van Beekerpark, mits er een vastgestelde anterieure overeenkomst ligt voordat de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan. Doel is de realisatie te bevorderen. De wijziging houdt in dat 4 kavels uit fase II mogen worden toegevoegd aan fase I. De resterende 15 kavels komen te vervallen.

Vervolgens is GS van Limburg gevraagd om de hardheidsclausule van de Omgevingsverordening van toepassing te verklaren, waardoor een bestemmingsplan van 27 woningen in de plaats komt van de 42 woningen die nu op de woningbouwprogrammering staan. Bij besluit van 15 november 2016 hebben GS de hardheidsclausule van toepassing verklaard. Hierdoor is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van Stadsregio Parkstad Limburg is verzocht om het woningbouwplan in de regionale woningmarktprogrammering aan te passen door 15 woningen te schrappen (van 42 naar 27 woningen). De Bestuurscommissie heeft met het verzoek ingestemd bij brief van 19 december 2016.

In uw vergadering van 21 maart 2017 heeft u besloten in te stemmen met het sluiten van een anterieure overeenkomst d.d. 14-2-2017 (kenmerk Z.00841/INT.18836) en om in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Beekerpark conform de afspraken uit de anterieure overeenkomst.

4. Argumenten / Alternatieven c.q. opties / Toelichting

Dit bestemmingsplan houdt in: een andere verkaveling, het accentueren van de parkachtige inrichting en het toevoegen van 4 kavels, die oorspronkelijk in fase II zouden worden

gerealiseerd. Het gaat om 27 woningen, waarvan 8 projectmatig in 4 twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. Verder zullen 7 "parkvilla's" ook projectmatig worden aangeboden. De resterende 12 kavels zijn voor de vrije verkoop, hiervan zijn reeds 4 verkocht. Voor het realiseren van bijgebouwen zijn gezien de grootte van de kavels meer mogelijkheden gecreëerd t.o.v. het bestemmingsplan dat voor de gehele kern van Schimmert geldt.

Tevens houdt het bestemmingsplan in dat op de percelen met de agrarische bestemming (voorheen Fase II) geen wijzigingsbevoegdheid naar de Bestemming "wonen" meer is opgenomen. Deze percelen blijven dus een agrarische bestemming houden.

5. Past in strategische visie ja

De Strategische Visie wil de bevolkingsdaling aangrijpen om de woongebieden sterker te verankeren met het omliggende groen, de kwaliteit van de woningen en woongebieden te verhogen en de unieke, onderscheidende kwaliteiten van elke kern meer te tonen. Kwaliteit, duurzaamheid, energiezuinigheid, betaalbaarheid en flexibiliteit van de woningvoorraad staan voorop.

De Strategische Visie wil de aantrekkingskracht versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, maar wel dichtbij (groot)stedelijke voorzieningen en werk. In 2025 moet Nuth qua woonaantrekkelijkheid bovengemiddeld scoren in de regio.

Het bestemmingsplan Beekerpark voldoet aan deze ambitie.

6. Relatie met bevolkingskrimp

In verband met de bevolkingskrimp is het wenselijk dat de plancapaciteit wordt verkleind. Met de herziening van het bestemmingsplan kunnen we 15 woningen van de woningbouwprogrammering schrappen en tegelijkertijd bevorderen dat het plan wordt gerealiseerd.

7. Juridische aspecten / Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een bestemmingsplan vast te stellen. Volgens artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij het vaststellingsbesluit aangegeven welke ondergrond voor de verbeelding is gebruikt.

8. Financiële aspecten

Alle kosten en risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer, VOC B.V. Ten behoeve van het wettelijk noodzakelijk kostenverhaal op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening verplicht de raad tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Op grond van dit artikel moet voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, bijv. in een anterieure overeenkomst. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft u in uw vergadering van 21 maart 2017 ingestemd. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd. Voor onderhavig bestemmingsplan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

9. Communicatie en Burgerparticipatie

Na publicatie heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er is geen zienswijze tegen het plan kenbaar gemaakt. Overigens zijn er geen ambtshalve wijzigingen en tijdens de terinzageperiode hebben zich evenmin omstandigheden voorgedaan die om een ambtshalve wijziging vragen.

10. Risico's

Zoals bij alle ruimtelijke besluiten is er een mogelijkheid dat de rechter niet akkoord gaat met deze ontwikkeling. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend kan geconcludeerd worden dat er geen bezwaren tegen dit aangepaste plan bestaan.

11. Planning

N.v.t.

12. Evaluatiemomenten / Rapportages aan raad

N.v.t.

13. Bijlage(n)

Bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017": verbeelding en toelichting.

14. Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017": regels, bijlagen bij de regels en bijlagen bij de toelichting (o.a. bodemonderzoek, akoestisch rapport, anterieure overeenkomst).

15. Voorstel College

Wij stellen uw raad voor:

1. het bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017", digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0951.BPSC2017herzBkrprk-VA01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de GBKN van 19 mei 2017, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nuth,

de secretaris,

Drs. H.M.J. van Mierlo

de burgemeester,

D.H. Schmalschläger

16. Besluit Raad

Wij stellen uw raad voor:

1. het bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017", digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0951.BPSC2017herzBkrprk-VA01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de GBKN van 19 mei 2017, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen

De raad van de gemeente Nuth,

Aldus besloten door de raad van de gemeente Nuth in de openbare vergadering van 26 september 2017,

de griffier,

de voorzitter,

Dhr. P.J.M. Boyen

Mevr. D.H. Schmalschläger

Vaststelling bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017" en beschikking tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Nuth maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 110a en 145 van de Wet geluidhinder het volgende bekend:

De gemeenteraad van Nuth heeft bij besluit van 26 september 2017 het bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017", ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vastgesteld. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Bij besluit van 22 augustus 2017 hebben burgemeester en wethouders van Nuth op grond van de Wet geluidhinder, besloten tot vaststelling van hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017" zoals bedoeld in deze wet.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Beekerpark, Herziening 2017' is het planologisch kader voor het realiseren van 27 woningen op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie K nummers 376 (ged.) 377, 379-385, 390, 392 (ged.), 393, 394 en 220 (ged.) en plaatselijk bekend als Bekerbaan en Beekerpark te Schimmert. Verder is in het bestemmingsplan de wijzigingsmogelijkheid geschrapt om op de percelen met de agrarische bestemming, kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie K, nummers 236, 368, 376 (ged.), 391, 392 (ged.), 393 (ged.), plaatselijk bekend als Bekerbaan, ook woningen te realiseren.

Hogere waarden

Burgemeester en wethouders van Nuth hebben hogere waarden vastgesteld voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen op de kadastrale percelen gemeente Nuth, sectie K, nummers 379, 381, 382 en 384, gelegen aan de Bekerbaan 50-56 te Schimmert. Het besluit is nodig omdat de nieuw te bouwen woningen een hogere geluidsbelasting dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB zullen ondervinden ten gevolge van het wegverkeer op de Bekerbaan.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017" en het besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder liggen met de daarbij behorende stukken, met ingang van woensdag 11 oktober 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Nuth.

De gemeente Nuth werkt uitsluitend op afspraak. Een afspraak maakt u bij voorkeur digitaal, via www.nuth.nl, via het telefoonnummer 14045 of persoonlijk aan de receptie. De afspraaktijden zijn dagelijks van 8.30 tot 17.00 uur (op vrijdag tot 16.00 uur).

Het bestemmingsplan "Beekerpark, Herziening 2017" is via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal beschikbaar. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0951.BPSC2017herzBkrprk-VA01.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden staat vanaf donderdag 12 oktober 2017 gedurende 6 weken beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat hun redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerp van de besluiten.

Het beroepschrift moet worden gezonden aan de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. U dient bij het instellen van beroep een exemplaar van het besluit mee te zenden. In het beroepschrift vermeldt u waarom u het niet eens bent met het besluit.

Bij het indienen van een beroepschrift kan aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden gedaan, indien u van oordeel bent dat gelet op de betrokken belangen onverwijlde spoed het noodzakelijk maakt dat op korte termijn een voorlopige uitspraak wordt gedaan. Het verzoek tot voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding

Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder treden in werking de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nuth, 10 oktober 2017

Burgemeester en wethouders van Nuth