

GEMEENTE NUTH

Raad: 13 juli 2010
Agendapunt:
Reg.nr: VROM/2010/7372
RTG: 29 juni 2010

AAN DE RAAD**Onderwerp: Bestemmingsplan 'Centrum III, 1^e herziening' te Schimmert****Inleiding**

In het kader van de wettelijke verplichting zoals die is neergelegd in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, dienen voor de hele gemeente bestemmingsplannen te worden vastgesteld. Een groot gedeelte van de thans vigerende bestemmingsplannen voor het onderhavige centrum gebied van Schimmert zijn ouder dan 10 jaar en voldoen daarom niet meer aan de eis dat een plan niet ouder mag zijn dan 10 jaar.

Voorgeschiedenis

Op 22 februari 2000 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg het bestemmingsplan 'Centrum III, Schimmert' slechts gedeeltelijk goedgekeurd. Aan de bestemming 'Woondoeleinden' aan de Weidestraat en de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' is destijds deels goedkeuring onthouden in verband met het ontbreken van woningbouwcontingent en/of de nabijheid van Van Oppen B.V.

Het deel waaraan destijds géén goedkeuring is onthouden, is inmiddels de afgelopen jaren ontwikkeld.

Formeel en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening

Overwegingen

Met het vaststellen van het thans voorliggende bestemmingsplan wordt opnieuw invulling gegeven aan het gebied. Dit met de wetenschap dat het bedrijf Van Oppen B.V. geen belemmerende factor meer is en het ontbrekende woningbouwcontingent is ingevuld door middel van de reeds in 2006 vastgestelde en thans nog vigerende Woonvisie Nuth.

Het nieuwe plan behelst voorts een aanpassing van het eerdere inrichtingsvoorstel en een kwalitatieve verbeteringsslag. Het gebied wordt voorzien van directe, (in beperkte mate) indirecte woonbestemmingen en een mogelijk woon-zorgcomplex. Daarnaast wordt beoogd een kwalitatieve en gedifferentieerde inrichting te bewerkstelligen. De bouw van woningen voor verschillende doelgroepen, in zowel de koop- als huursector wordt gefaciliteerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de verbeelding bij het bestemmingsplan in de bijlage bij dit besluit.

Voorts wordt voor de onderbouwing van het plan ten algemene verwezen naar het in de bijlage bij dit besluit gevoegde bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en voorschriften) en de nota van zienswijzen.

In het bijzonder wordt thans gewezen naar het provinciale beleidskader. De provincie heeft immers een POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld en bekend gemaakt. Hierin is neergelegd dat de woningvoorraad dient te worden afgestemd op de door de Provincie Limburg tot 2030 voorziene krimp van de bevolkingsomvang in Limburg. In het kader van het wettelijk noodzakelijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het plan besproken met de provincie. Volgend uit dit overleg zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hadden betrekking op de invulling van het plan en met name het aantal en de differentiatie in de te realiseren

wooneenheden. Op 30 november 2009 is tijdens de provincie aangegeven dat het plan (gewijzigd) in procedure gebracht kan worden.

Voor wat betreft voornoemd vigerende provinciale beleid is volledigheidshalve nog te zeggen dat het plan in beginsel valt onder de uitzonderingsregels. Het ontwerp-bestemmingsplan is immers in procedure gebracht vóór de vaststelling en bekendmaking van het beleid.

De inhoud van het voorliggende plan stemt overigens zowel kwalitatief alsook kwantitatief overeen met de door de provincie gewenste waarden en aantallen. Het plan heeft immers een differentiatie in bouw voor diverse doelgroepen en kent een aanzienlijke voorziening voor woningen in de zorgsector.

Voorts dient te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het eerder gepubliceerde ontwerp-bestemmingsplan. Enerzijds is dit het gevolg van de ingediende zienswijzen. Hiertoe wordt verwezen naar de nota van zienswijzen in de bijlage bij dit besluit en het bestemmingsplan. Anderzijds zijn dit ambtelijk wijzigingen.

De eerste ambtelijke wijziging betreft de omvang van het plan. Geconstateerd is immers dat niet voor het hele gebied waarop het ontwerp-bestemmingplan voorzag, overeenstemming bestond met de betreffende eigenaren middels een (anterieure) overeenkomst. Dit heeft geleid tot het aanpassen van het gebied in de zuidhoek, het invoegen van een 'cul de sac' en het aanpassen van de verkaveling. De vast te stellen verbeelding is in de bijlage toegevoegd.

Deze wijziging leidt er toe dat met het vast te stellen bestemmingsplan 76 tot 82 woningen (exclusief woon-zorgcomplex) direct te realiseren zijn. Dit stemt overeen met eerdere ramingen en hetgeen gesteld is ten aanzien van grondbeleid in jaarstukken.

De tweede ambtelijke wijziging is het gevolg van recente gebeurtenissen in andere ontwikkelingen. Het bouwblok dat in de ontwerp-fase bedoeld was als woon-zorgcomplex ('zorgwoningen') is thans tevens bestemd voor gestapelde woningbouw. Op deze manier bestaat bij de doorontwikkeling meer flexibiliteit.

Financiële aspecten

In aanmerking dient te worden genomen dat het kostenverhaal voor de gemeentegronden verzekerd is via de uitgifte van deze gronden aan derden, welke geschiedt voor een marktconforme prijs. Voor de gronden die niet in eigendom zijn van de Gemeente Nuth, is een exploitatie-overeenkomst afgesloten met eigenaren. Geconcludeerd kan dus worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het bestemmingsplan voorziet verder in de uitvoering van werken door de gemeente. De financiële onderbouwing van het onderhavige plan is gedekt in de gemeentelijke grondexploitatie voor 'Centrum III 1^e herziening' Schimmert. Hiermee is de financiële haalbaarheid aangetoond.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Gelet op de beperkte ambtelijke capaciteit wordt thans de verdere doorontwikkeling voorzien en gepland in het 1^e kwartaal van 2011.

Voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Centrum III, 1^e herziening" te Schimmert met bijbehorende nota van zienswijzen vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nuth,

de secretaris

de burgemeester

Mr. F.L.J. van Vloten

Mr. H.G. Vos

Besluit

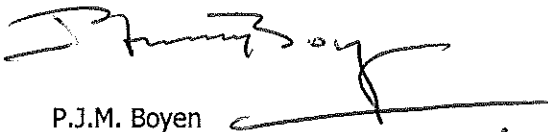
Besloten wordt om het bestemmingsplan "Centrum III, 1^e herziening" te Schimmert met bijbehorende nota van zienswijzen vast te stellen met in acht neming van de bereikte overeenstemming met dhr. van Oppen.

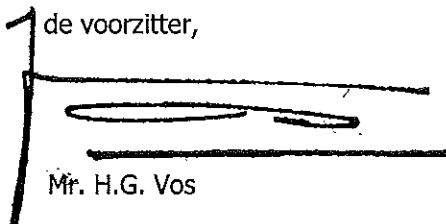
De raad van de gemeente Nuth,

Aldus besloten door de raad van de gemeente Nuth in de openbare vergadering van 13 juli 2010

de griffier,

de voorzitter,


P.J.M. Boyen


Mr. H.G. Vos

Bijlage(n)

- Nota van zienswijzen.

Ter inzage

- Bestemmingsplan 'Centrum III, 1^e herziening' Schimmert (toelichting, verbeelding en regels);
- Bijbehorende onderzoeken
- Ingediende Zienswijzen