



Betreft **Vaststelling bestemmingsplannen
"Kern Stein en "Kern Elsloo"**

Vergaderdatum 11 september 2013

Gemeentebblad 2013 / 48

Agendapunt 13

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- de zienswijzen overeenkomstig de beide Nota's van Zienswijzen ontvankelijk en (deels) (on)gegrond te verklaren;
- In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Kern Stein" vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeeldingen, planregels en toelichting;
- het bestemmingsplan "Kern Elsloo" vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeeldingen, planregels en toelichting.

Inleiding en argumentatie

In 2001 is gestart met de actualisatie van bestemmingsplannen. Als resultaat daarvan zijn 4 kernplannen vastgesteld (Stein, Elsloo, Meers en Berg-Urmond), 2 bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen (Sanderboutlaan en Havens) en het bestemmingsplan Buitengebied. Verder is voor de Grensmaas een afzonderlijk plan opgesteld. Aldus is het gemeentelijk grondgebied nagenoeg geheel voorzien van een actuele planologische regeling. Inmiddels is een hernieuwde actualisering van de genoemde plannen gewenst. Niet alleen vanwege de tijdsduur die is verstreken sinds de totstandkoming van de plannen, maar ook omdat deze naar huidige inzichten, op onderdelen, niet voldoende inspelen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen, (gemeentelijk) beleid op een aantal terreinen gewijzigd is en de plannen niet zijn afgestemd op de Wabo.

Daarnaast geldt nog een viertal plannen van vóór juli 2003: Beschermd Dorpsgezicht Elsloo, Elserveld-Meeldert, Bedrijventerrein Kerensheide en de lokatie Linders/Lidl. Deze plannen dienen ingevolge de Invoeringswet Wro vóór juli 2013 te worden herzien.

In verband hiermede is in 2011 een nieuwe actualisatieronde gestart. In dat kader is het bestemmingsplan Havens als eerste herzien (vastgesteld 25 april jl.). Nu liggen de herziene kernplannen Stein (incl. Meeldert) en Elsloo (incl. Elserveld en Beschermd Dorpsgezicht Elsloo) voor.

Voor Bedrijventerrein Kerensheide en de lokatie Linders/Lidl worden separate plannen opgesteld die u binnen afzienbare tijd ter vaststelling zullen worden aangeboden. De kernplannen Meers en Berg-Urmond worden na afronding van Stein en Elsloo herzien (2014)

Probleemstelling en context

Vorm en Inhoud

De voorliggende kernplannen zijn ingericht volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De geldende regeling c.q. de bestaande situatie is tot uitgangspunt is genomen. Tussentijdse ontwikkelingen en onherroepelijke deelplannen (o.a. Centrumplan, Assevedostraat en Aelserhof) zijn ingepast, evenals actueel beleid en nieuwe (gemeentelijke) inzichten. Verder zijn de plannen waar nodig aangepast aan gewijzigde wettelijke regelingen, m.n. de Wabo.

De plangebieden zijn in overwegende mate voor de bestemming “wonen” aangewezen, overeenkomstig de nu geldende bestemmingsplannen. Op basis van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (Raad 2011) zijn de vigerende bouwtitels daarbij integraal overgenomen. Door de regiogemeenten in de Westelijke Mijnstreek is vastgesteld dat het aantal niet gebruikte bouwtitels dient te worden ingetrokken maar dat het de gemeenten vrij staat eenmalig te kiezen voor het continueren van niet verwezenlijkte woningbouwlocaties. Ook bij de aanstaande herzieningen van de kernplannen Meers en Berg-Urmond – start 2014 - zullen derhalve vigerende en niet gebruikte bouwtitels worden opgenomen. Bij een daaropvolgende herziening c.q. een mogelijke wijziging van het planologisch instrumentarium als gevolg van het in werking treden van de Omgevingswet zullen niet ingevulde bouw mogelijkheden worden geschrapt. Bij de voorbereiding van de onderscheidene kernplannen zullen de perceelseigenaren hiervan in kennis worden gesteld, ook met het oog op het voorkomen van mogelijke planschadeverzoeken in verband hiermede. In Stein en Elsloo is verder op een tweetal locaties voorzien in een bouw mogelijkheid welke niet in de nog vigerende plannen is opgenomen. Het betreft een vijftal woningen aan de Mauritsweg te Stein (locatie Bergland) en drie woningen aan de Veestraat te Elsloo (achterzijde complex Mergelakker). Omwille van de leesbaarheid/duidelijkheid is er voor gekozen, anders dan in de nu geldende plannen, daar waar mogelijk, perceelsgewijs een bouwvlak aan te geven i.p.v. doorgaande bouwstroken. Voor het overige is de maatvoering (o.a. hoogte bouwlaag/max. goothoogte bijgebouwen) aangepast aan gewijzigde regelgeving resp. gebleken behoefte i.h.k.v. de praktijk van de bouwplanbeoordeling. De overige binnen de beide plangebieden voorkomende functies zijn dienovereenkomstig bestemd.

In Elsloo is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Deze worden als “*agrarisch*” bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet voorzien. Voor ijsboerderij Maas zal een op maat gesneden regeling worden opgenomen. Daarnaast is een aantal locaties voor “*agrarisch met waarden*” aangewezen (Schutterskampweg en Raadhuisstraat Elsloo/ Scharberg en ten oosten van Hetjen in Stein). Deze bestemming ziet m.n. op het behoud van het open karakter ter plaatse. De binnen de kernen gevestigde bedrijven, voor zover qua aard en omvang niet inpasbaar binnen de bestemming “wonen”, zijn positief, tot “*bedrijf*” bestemd. Ook het bedrijventerrein Schuttersstraat is als zodanig aangewezen.

Het gebied Raadhuisplein e.o. is als hoofdwinkelcentrum binnen de gemeente als "*Centrum 1*" aangewezen. Daarbinnen zijn uiteenlopende functies toegestaan op het gebied van detailhandel (waaronder max. 2 supermarkten tot max. 3400 m²), cultuur, dienstverlening, horeca e.d. alsmede een MFC. In beginsel zijn de binnen de bestemming toegestane functies vrij uitwisselbaar.

De overige winkelconcentratiegebieden (Oud Stein en Dorine Verschureplein Elsloo) zijn tot "*centrum 2*" bestemd. Daarbinnen zijn, op kleinere schaal, gelijksoortige activiteiten toegestaan, m.u.v. supermarkten (behoudens voor zover bestaand). Horeca-activiteiten als cafés, restaurants e.d. zijn specifiek aangeduid.

Ook de bestemming "*gemengd*" ziet op een diversiteit van functies, verspreid gelegen binnen de woonomgeving, buiten de bedoelde concentratiegebieden. Uitwisseling van functies is mogelijk o.b.v. een in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Onder de bestemming "*maatschappelijk*" zijn (niet-commerciële) voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheid en openbare dienstverlening ondergebracht.

Het Steinerbos is tot "*recreatie*" bestemd; voor de ontwikkeling van Daelzicht is een afzonderlijke procedure voorzien. De sportparken Het Hetjen en Mergelakker zijn bestemd tot "*sport*" en het Kasteelpark Elsloo tot "*natuur*".

Voor een nadere kennisname van de inhoud van de plannen verwijzen wij kortheidshalve naar de bijgevoegde bescheiden.

Inspraak en (voor)overleg

Vanwege het feit dat de bestemmingsplannen m.n. conserverend van aard zijn is het niet noodzakelijk geacht een afzonderlijke inspraakronde te houden. Wel zijn voor de afzonderlijke plannen informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij belangstellenden van de inhoud van de plannen op de hoogte zijn gesteld.

De voorontwerp-plannen zijn ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties (Provincie, Waterschap, Rijkswaterstaat, Rijksdienst Cultureel Erfgoed) en aangrenzende gemeenten (Sittard-Geleen en Beek). De ingekomen reacties zijn voor zover daartoe aanleiding heeft bestaan in de nu vast te stellen plannen verwerkt.

Voor wat betreft de reactie van de Provincie Limburg merken wij op deze plaats het volgende op. De provincie geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen bij de thema's wonen, natuur, geluid, externe veiligheid en cultuurhistorie. Door de provincie wordt gesteld dat indien de opmerkingen adequaat worden verwerkt er geen verdere aanleiding zal zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen. Ten aanzien van de thema's geluid en externe veiligheid zijn de opmerkingen verwerkt. De overige opmerkingen worden door ons College niet gedeeld en zijn derhalve niet verwerkt in het plan. Anders dan de provincie zijn wij van mening dat de 5 woningen aan de Mauritsweg op grond van regionale afspraken terecht zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan kern Stein. De verordening wonen is pas op 21 juni door Provinciale Staten vastgesteld. Een ontwerp bestemmingsplan met daarin opgenomen de 5 bouwtitels lag toen al ter inzage. Voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van het thema natuur zijn wij als College van mening dat de opmerking ten aanzien van de groenzone ten noorden van Elsloo terecht is gemaakt. De opmerking heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan kern Elsloo.

Gelet op het conserverende karakter van de beide bestemmingsplannen en de ligging in stedelijk gebied zijn wij van mening dat de opmerkingen niet in verhouding staan tot de inhoud en karakter van het plan. Met de plannen worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan behoudens het bouwen van de 5 woningen aan de Mauritsweg. Hiervoor is separaat getoetst of als gevolg van de plannen geen natuurwaarden verloren gaan. Voor het overige geldt dat in bestaande bestemmingen en dus ook het gebruik binnen beide plangebieden gehandhaafd blijft. Verruimingen hebben in de meeste gevallen slechts betrekking op bouwmogelijkheden. In ondergeschikte gevallen betreft het een verruiming van gebruiksmogelijkheden welke gelet op de grote afstand tot natuurgebieden nauwelijks van invloed kunnen zijn. Voor wat betreft het thema cultuurhistorie zijn wij van mening dat in voldoende mate rekening is gehouden met deze waarden. Niet alleen zijn archeologische waarden adequaat beschermd middels een planologische regeling. Ook het beschermd dorpsgezicht van Elsloo is specifiek planologisch geregeld en daarmee adequaat beschermd. Anders dan de provincie zijn wij tenslotte van mening dat Rijksmonumenten niet op de verbeelding opgenomen hoeven te worden. Opnemen op de verbeelding houdt automatisch in dat er in het bestemmingsplan ook een regeling moet worden opgenomen terwijl dergelijke monumenten al afdoende zijn beschermd door de Monumentenwet.

Ontwerp-plannen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening hebben de ontwerp-bestemmingsplannen vanaf 16 mei 2013 tot en met 26 juni 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn met betrekking tot beide ontwerp-bestemmingsplannen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en in dit opzicht ontvankelijk.

Voor de beide plannen is een afzonderlijke "Nota van zienswijzen" opgesteld waarin het standpunt van ons college ten aanzien daarvan is verwoord. Korthedshalve verwijzen wij naar de inhoud daarvan.

Wij stellen Uw raad voor in te stemmen met de daarin aangegeven motivering voor wat betreft de ontvankelijkheid en inhoudelijkheid van deze zienswijzen.

Daarnaast wordt ambtshalve een aantal aanpassingen, veelal van ondergeschikte betekenis, voorgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, een en ander als vermeld in het eveneens in de Nota van Zienswijzen opgenomen overzicht van ambtshalve wijzigingen. Voorgesteld wordt daarmee in te stemmen.

Financiële onderbouwing

Als vermeld betreft het hier een actualisering van het momenteel geldende bestemmingsplan. Het plan is dan ook overwegend consoliderend van aard. Van het in exploitatie brengen van gronden is geen sprake. In verband hiermede is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

- A. de ingediende zienswijzen;
- B. het vast te stellen bestemmingsplan "Kern Stein" (inclusief bijlagen) en bijbehorende Nota van Zienswijzen (inclusief overzicht ambtshalve wijzigingen);
- C. het vast te stellen bestemmingsplan "Kern Elsloo" (inclusief bijlagen) en bijbehorende Nota van Zienswijzen (inclusief overzicht ambtshalve wijzigingen).

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,


Loo

Voor eensluidend afschrift
de Griffier



Dict. BR/ HJ

2013, no. 48

De Raad der gemeente Stein;

Gezien het voorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplannen "Kern Stein" en "Kern Elsloo";

(Gem. blad Afd. A 2013, no. 48);

- overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Elsloo" vanaf donderdag 26 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage is gelegd;
- dat de tervisielegging vooraf bekend is gemaakt in de Staatscourant en het huis aan huis verspreide weekblad de Schakel, en de gemeentelijke website www.gemeentestein.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl ;
- dat naar aanleiding daarvan zienswijzen zijn ingebracht door:

- dat hij de motivering van burgemeester en wethouders – vermeld in de Nota van zienswijzen – ten aanzien van de ontvankelijkheid en de inhoudelijkheid van de zienswijzen, tot de zijne maakt;
- dat de indieners van de zienswijzen zijn gewezen op het spreekrecht in de Commissie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- dat voorliggend plan geen betrekking heeft op het in exploitatie nemen van gronden en dat de vaststelling van een exploitatieplan derhalve niet aan de orde is;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening alsmede het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1.a de zienswijzen onder 1, 2, en 9 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- 1.b de zienswijzen onder 4, 6, 8 en 10 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 1.c de zienswijzen onder 3, 5, 7 en 11 ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren,
overeenkomstig hetgeen hierover is vermeld in de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen;
2. in te stemmen met de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp plan zoals vermeld in de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen;
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Kern Elsloo", overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeeldingen, planregels en toelichting, vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 september 2013.

De Raad voornoemd,

de Griffier,



de Voorzitter,



Voor eensluidend afschrift
de Griffier



Dict. HJ