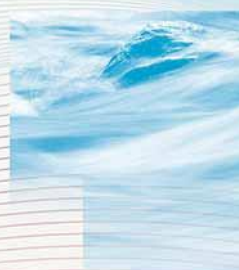


Wijzigingsplan Veeweg 7 Einighausen

Toelichting

Documentcode: t_NL.IMRO.1883.WPVeeweg7Einighaus-
ON01



Wijzigingsplan Veeweg 7 Einighausen

Toelichting

Documentcode: t_NL.IMRO.1883.WPVeeweg7Einighaus-
ON01

Contactpersoon LievensenseCSO

Mw. Mr. D.R. Boer

088 – 910 2101

Dboer@LievensenseCSO.com

Projectcode SLM003285

Documentnummer t_NL.IMRO.1883.WPVeeweg7Einighaus-ON01

Versiedatum 9 november 2017

Status Ontwerp wijzigingsplan

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
t_NL.IMRO.1883.WPVeeweg7Einig haus-ON01	9 november 2017	Ontwerp wijzigingspl an	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
Mw. Mr. D.R. Boer	Senior jurist omgevingsrecht	9.11.2017	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
Naam adviseur	Functie adviseur	2017	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
Mw. Mr. D.R. Boer	Projectleider	9.11.2017	

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK

Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEWARDEN

Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

DEVENTER

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

MAASTRICHT

Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET

Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LieverseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LieverseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL63 ABNA 0570208009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan	1
1.3 Leeswijzer.....	1
2 Toets wijzigingsregels en wet- en regelgeving	2
2.1 Wijzigingsbevoegdheid	2
2.2 Wet- en regelgeving	2
2.3 Afweging woningbouw.....	2
2.3.1 Omgevingsverordening Limburg – structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	2
2.3.2 Advies provincie	3
3 Juridische planbeschrijving.....	4
4 Uitvoerbaarheid	5
4.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.....	5
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
4.3 Procedure.....	5

Bijlagen

Bijlage 1 xxx

1 Inleiding

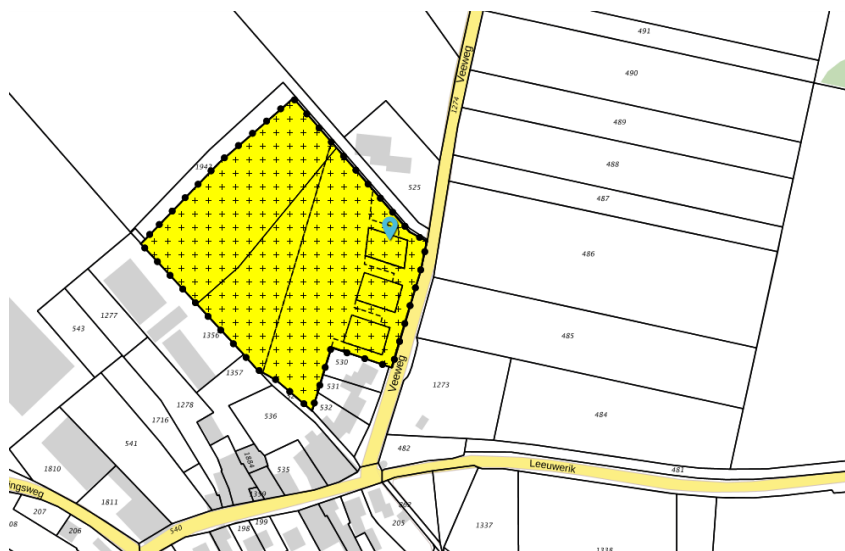
1.1 Aanleiding

Op 6 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen het bestemmingsplan 'Veeweg 7 Einighausen' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is voorzien in een woningbouwlocatie, in de vorm van drie vrije sector kavels, op een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Veeweg 7 te Einighausen (gemeente Sittard-Geleen). Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen rechtstreeks mogelijk en de bouw van een derde nadat daarvoor een wijzigingsplan is vastgesteld. Dit laatste is ingegeven door het bepaalde in de Verordening Wonen Zuid-Limburg.

In het bestemmingsplan is de eindsituatie, bestaande uit drie woningen, volledig afgewogen en onderbouwd.

1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in de gemeente Sittard-Geleen, aan de Veeweg in Einighausen. De bestemming is 'Wonen' en woningen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd. Voor de meest noordelijke kavel geldt nu een bouwverbod, aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding – bouwverbod'. Dit bouwverbod kan, onder voorwaarden, worden opgeheven door het vaststellen van een wijzigingsplan.



Afbeelding 1 – 3: Uitsnede verbeelding bp Veeweg 7 Einighausen

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de wijzigingsregels en eventuele wet- en regelgeving behandeld. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet besproken en in hoofdstuk 4 de economische uitvoerbaarheid.

2 Toets wijzigingsregels en wet- en regelgeving

2.1 Wijzigingsbevoegdheid

In de planregels (artikel 3.7) van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwverbod' wordt verwijderd, mits:
 1. de bouw van deze woning niet strijdig is met het bepaalde in de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' van de provincie Limburg of op grond van deze verordening vastgestelde beleidsregels;
 2. voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de provincie.

2.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van het moederplan heeft al een volledige afweging van de eindsituatie plaatsgevonden, dus voor drie woningen. De ruimtelijke inpasbaarheid en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in dat kader beoordeeld en onderbouwd. Bij het opstellen van een wijzigingsplan moet nog wel worden gekeken naar wet- en regelgeving als er relevante wijzigingen zijn opgetreden sinds de vaststelling van het moederplan of de onderzoeken die daarvoor zijn uitgevoerd zijn gedateerd.

Gezien de relatief korte periode sinds de vaststelling en de aard en inhoud van de uitgevoerde onderzoeken is er geen aanleiding voor een nadere onderbouwing.

2.3 Afweging woningbouw

2.3.1 Omgevingsverordening Limburg – structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Met de Omgevingsverordening Limburg wil de provincie het vaststellen van ruimtelijke plannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg in de hand houden. De verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

In de verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad, tenzij wordt voldaan aan de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 9 december 2014). Deze beleidsregel bepaalt (onder andere) dat paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg niet van toepassing is indien het betreffende plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maakt. In afstemming met de regiogemeenten is destijds, in het kader van het moederplan, vastgesteld dat het plan voldoet aan vier van de zes kwaliteitscriteria en dus voldoet aan artikel 2 van de beleidsregel.

Dit geldt ook voor de derde bouwkavel, waarvoor nu nog een bouwverbod geldt. Om aan artikel 1 te voldoen dient of wel elders in de kern, gemeente of de regio een woning te worden gesloopt dan wel een bijdrage te worden gedaan in het sloopfonds. De toekomstige woningeigenaar zorgt voor een financiële compensatie in het sloopfonds, waarmee aan alle criteria voor het mogen toevoegen van een woning is voldaan.

2.3.2 Advies provincie

Vanwege de bepaling in de wijzigingsregels is de provincie recent om schriftelijk advies gevraagd. De provincie heeft verwezen naar de regio c.q. gemeente, voor het maken van de afweging. De provincie heeft daarin geen rol meer.

Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan “Veeweg 7 Einighausen” heeft een positieve kwalitatieve beoordeling plaatsgevonden binnen de regio en met de provincie. Het bestemmingsplan, en dus ook het wijzigingsplan, voldoen aan die kwaliteitscriteria voor kleine woningbouwinitiatieven.

De eigenaar van de toekomstige derde woning zorgt voor een financiële compensatie, waardoor wordt voldaan aan de eisen uit provinciaal en regionaal beleid.

3 Juridische planbeschrijving

De juridische regeling bestaat uit de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hierin zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' opgenomen. Hierdoor is duidelijk wat het onderscheid is in de verschillende plannen en kan worden bepaald dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

In artikel 2 worden de regels van het moederplan van toepassing verklaard en is bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan is komen te vervallen. In het plangebied geldt na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de bestemming 'Wonen' en is het bouwverbod komen te vervallen.

Verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' opgenomen, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en bouwvlak.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het wijzigingsplan voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als geen sprake is van verhaal van kosten als bedoeld in artikel 6.2.1 a van het Bro. In dit geval zijn alleen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a lid 3 Bro aan de orde. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd en daarom kan in het kader van het vaststellen van het wijzigingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij het initiatief nemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken (van xxx tot xxxx) ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.

4.3 Procedure

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp wijzigingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders;
- Algemene bekendmaking van het wijzigingsplan; door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken

rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, als gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1 **xxx**