

Collegevoorstel

Datum vergadering	31 oktober 2023
Steller	
Afdeling	VTH
Afdelingshoofd	Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving
Portefeuillehouder	
Registratienummer	Z/23/182572 / 653004
Adviesdatum	9 oktober 2023

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Karreweg Fase 3

Soort besluit: Openbaar

Adviesbesluit:

1. Instemmen met de vormvrije beoordelingsnotitie m.e.r., inhoudende dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden en er dus geen m.e.r. (beoordeling) nodig is;
2. Het wijzigingsplan "Karreweg Fase III Sint Geertruid" (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.WPKOM6265KFIII-VG01) gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting: Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van maximaal 3 woningen en vormt de stedenbouwkundige afronding van de locatie Karreweg in Sint Geertruid.

Routing

Datum vooroverleg pfh:	9 oktober 2023	Financieel adviseur:	
Datum Raadcommissie:	n.v.t.		
Datum Raadsvergadering:	n.v.t.	AJZ consulent:	n.v.t.
Datum Ondernemingsraad:	n.v.t.		
Datum persbericht:	n.v.t.	HRM consulent:	n.v.t.
		Overig:	

Gezien

Collegebesluit	1. <i>Conform advies besloten</i> 2. <i>Conform advies besloten</i>
-----------------------	--

Toelichting

Aanleiding

De aanleiding voor dit collegevoorstel is de wens om tot een stedenbouwkundige afronding van het gebied 'Karreweg' in Sint Geertruid te komen. Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van maximaal 3 woningen en vormt de stedenbouwkundige afronding van de locatie Karreweg in Sint Geertruid.

Op 30 mei 2023 heeft uw college besloten om het ontwerp wijzigingsplan ter inzage te leggen. Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Tevens zijn twee ondergeschikte ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp doorgevoerd. Een en ander wordt hieronder toegelicht.

Het wijzigingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Relatie met Meerjarenprogrammabegroting 2023-2026

In de programmabegroting is onder meer het volgende opgenomen:

"Wij streven naar een woningvoorraad met passende woningen voor onze inwoners in een leefomgeving die gezond, veilig en prettig is om in te wonen. Kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Passende woningen zoeken we niet alleen in nieuwbouw maar ook in de transformatie van cultuur-historische waardevolle panden en vrijkomend agrarisch vastgoed. (...) De basis is dat woningbouwplannen, waaraan medewerking wordt verleend, moeten passen bij de behoefte.

(...)

Om de versnelling in de woningbouw kracht bij te zetten wordt buiten de gebaande paden gehandeld. Instrumentarium dat voorhanden is om te kunnen versnellen, wordt ingezet. Hierbij moet gedacht worden aan actieve strategische grondverwerving en overige planologische instrumenten die beschikbaar zijn."

Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van drie sociale huurwoningen. Aan dit type woningen is behoefte in de gemeente. Om de woningen planologisch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een tot nu toe onbenutte wijzigingsbevoegdheid. Omdat het college bevoegd is tot het vaststellen van een wijzigingsplan hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarmee wordt een versnelling van de woningbouw nagestreefd.

Motivering

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 februari 2013. Dit bestemmingsplan voorziet in 4 wijzigingsgebieden. Binnen die gebieden geldt de bestemming 'wonen', maar waren nog geen bouwvlakken opgenomen waardoor het bouwen van woningen ter plaatse bij recht niet mogelijk was.

Op 27 oktober 2021 heeft uw college het wijzigingsplan Karreweg Fase 2 vastgesteld. Daarmee zijn 3 van de 4 wijzigingsgebieden ingevuld ter realisering van 20 woningen. Met onderhavig wijzigingsplan Karreweg Fase 3 wordt ook het laatste wijzigingsgebied van een bouwvlak voorzien, ter realisering van drie woningen.

Geen m.e.r. (beoordeling) nodig

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling wettelijk verplicht is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten, plannen en besluiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

Ook indien de daarbij genoemde drempelwaarden niet worden overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.(beoordeling) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die, ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden, aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Tevens dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen.

De aanmeldnotitie is verwerkt in paragraaf 4.12 van de toelichting bij het wijzigingsplan. Daaruit volgt dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Zienswijzen

Gedurende de inzageperiode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd bij dit voorstel. In de concept Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (eveneens bijgevoegd) wordt gemotiveerd waarom de zienswijzen niet nopen tot aanpassingen in het plan.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan zijn ambtshalve twee ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

1. Verkleining bouwvlak

In het ontwerpwijzigingsplan was het gehele wijzigingsgebied als bouwvlak opgenomen. Op dat moment was nog niet exact bekend waar binnen het wijzigingsgebied de 3 woningen zouden worden gebouwd. Inmiddels is bekend waar exact de drie woningen worden gebouwd. Daardoor is het niet langer noodzakelijk om het gehele wijzigingsgebied als bouwvlak op te nemen. Het bouwvlak is daarom verkleind. Dit heeft tevens tot gevolg dat de afstand van de woning van reclamant 2 en het bouwvlak kleiner is geworden. Deze ambtshalve aanpassing leidt niet tot een (wezenlijk) ander wijzigingsplan.

2. Opnemen aanduiding Milieuzone – spuitvrije zone

In het ontwerpwijzigingsplan was geen Milieuzone – spuitvrije zone opgenomen. Deze aanduiding is alsnog opgenomen. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd. Ook deze ambtshalve aanpassing leidt niet tot een (wezenlijk) ander wijzigingsplan.

Omdat geen sprake is van aanpassingen die leiden tot een wezenlijk ander wijzigingsplan, hoeft niet opnieuw een ontwerpwijzigingsplan ter inzage te worden gelegd.

Gevolgen

Financiële gevolgen en dekking

Begrotingspost	Begroot bedrag	Werkelijke geboekte uitgaven	Harde verplichting / bestelbon	Begrotingsruimte	Gevraagd bedrag voorstel	Extra vraag (-/-) / ruimte (+)
	A	B	C	D=(A-B-C)	E	F=(D-E)

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Als gevolg van het vaststellen van het wijzigingsplan wordt het mogelijk om maximaal 3 woningen te bouwen binnen het plangebied.

Personele gevolgen

De werkzaamheden ten behoeve van dit collegevoorstel hebben in de lijn van de organisatie plaats gevonden.

Risico's

Tegen een wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het wijzigingsplan in werking. Indien beroep wordt ingesteld, dan treedt het wijzigingsplan niet in werking en kan dit plan vooralsnog niet als basis dienen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. In het meest ongunstige geval kan een beroep leiden tot vernietiging van het wijzigingsplan. Dat geldt echter voor elk planologisch besluit.

Een wijzigingsplan is een schadeveroorzakend besluit in de zin van artikel 6.4 van de Wro. Dit betekent dat het besluit tot planschade kan leiden bij eigenaren van gronden in de omgeving. Omdat de gemeente initiatiefnemer is van het wijzigingsplan, komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Voor het bouwen van de woningen is een omgevingsvergunning nodig. Het aspect duurzaamheid krijgt aandacht in de vergunningprocedure.

Overleg met financiële adviseurs/consulenten

De ruimtelijke procedure omtrent het wijzigingsplan is onderdeel van het project om te komen tot ontwikkeling van de woningen. In het kader van dat project vindt afstemming plaats met de financiële adviseur(s).

Overleg met de portefeuillehouder

Op 9 oktober 2023 is dit voorstel met de portefeuillehouder besproken. De portefeuillehouder is akkoord met dit voorstel.

Planning

31 oktober 2023	Vaststelling wijzigingsplan door college
8 november 2023	Publicatie
9 november 2023	Start beroepstermijn (6 weken)
20 december 2023	Einde beroepstermijn, wijzigingsplan onherroepelijk (indien geen beroep)

Communicatie

Na vaststelling van het wijzigingsplan in het college wordt het bestemmingsplan gepubliceerd.

Participatie

Tijdens de termijn van terinzagelegging bestond voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlagenaam	Zaaknummer	Documentnummer
Verbeelding	Z/23/182572	653031-2
Regels	Z/23/182572	653032-2
Toelichting	Z/23/182572	653036-2
Toelichting – bijlagen	Z/23/182572	653036-3
Zienswijze 1 (niet geanonimiseerd)	Z/23/182572	641712
Zienswijze 2 (niet geanonimiseerd)	Z/23/182572	641713
Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (niet geanonimiseerd)	Z/23/182572	653038-1