

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 24 april 2024
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z24/156777 - D - 197649
Datum B&W-verg.: dinsdag 5 maart 2024

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren'

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de percelen Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3a en 5 te Roosteren de bestaande bebouwing van de voormalige 'Herberg De Tramhalte' te slopen en vervolgens 16 grondgebonden, levensloopbestendige koopwoningen te realiseren voor starters, doorstromers en senioren. De bestaande opstallen binnen het plangebied worden ten behoeve van dit herontwikkelingsplan volledig gesloopt. De nieuw te bouwen woningen krijgen een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Vanwege de ligging van de herontwikkelingslocatie langs de provinciale weg N296 dienen er voor een deel van de woningen geluidwerende maatregelen te worden gerealiseerd. Deze maatregelen zijn in het bestemmingsplan geborgd.

Het aan de zuidoostzijde van het plangebied gelegen openbare groengebied (op de hoek van de Kasteel Ter Borchstraat en de Burgemeester Schoolmeestersstraat) wordt opnieuw ingericht op kosten van initiatiefnemer. Hier zal onder andere een extra openbare parkeerplaats worden aangelegd en nieuw groen worden gerealiseerd. Deze herinrichting maakt onderdeel uit van het plan en van de afspraken met initiatiefnemer. Ook is deze ontwikkeling in het bestemmingsplan geborgd. De terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Aan de raad kan nu worden voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 15 december 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren';
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het plan dat met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd bestaat uit het bouwen van 16 grondgebonden koopwoningen voor starters, doorstromers en senioren ter plaatse van de percelen Kasteel Ter Borchstraat 1, 3, 3a en 5 te Roosteren. De bestaande bebouwing van de voormalige 'Herberg De Tramhalte' zal hiertoe worden gesloopt. Onderdeel van de ontwikkeling is de herinrichting van het aan de zuidoostzijde van het plangebied gelegen openbare groengebied (op de hoek van de Kasteel Ter Borchstraat en de Burgemeester Schoolmeestersstraat). Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' deels te worden gewijzigd, vandaar dat wordt gesproken over een 'partiële herziening' van het

bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. Op basis van artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen; er zijn geen zienswijzen ingekomen. Thans wordt het plan aan de raad aangeboden ter besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke toelichting

Plan

Het plangebied is thans deels bebouwd en verhard. De aanwezige opstallen hebben ten dienste gestaan van Herberg de Tramhalte, een horecagelegenheid met tien gastenkamers en bijbehorende voorzieningen, installaties en een bedrijfswoning. De bestaande opstallen binnen het plangebied zijn in slechte bouwkundige staat en worden ten behoeve van dit herontwikkelingsplan volledig gesloopt. De betreffende percelen worden vervolgens bouwrijp gemaakt voor het realiseren van 16 grondgebonden, levensloopbestendige woningen met (deels) garage en oprit. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met daarop een bouwlaag in de kap. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9,5 meter. Omdat de herontwikkelingslocatie langs de provinciale weg N296 is gelegen is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Als gevolg daarvan dienen er voor een deel van de woningen geluidwerende maatregelen te worden gerealiseerd (geluidscherm, akoestische gevel).

De herbestemming van deze locatie tot een woongebied betekent een positieve impuls voor de omgeving. Niet alleen worden er nieuwe woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen, maar ook wordt het aan de zuidoostzijde van het plangebied gelegen openbare groengebied (op de hoek van de Kasteel Ter Borchstraat en de Burgemeester Schoolmeestersstraat) opnieuw ingericht. In de huidige situatie is sprake van de aanwezigheid van vier openbare parkeerplaatsen, een paadje en straatmeubilair te midden van enigszins verwaarloosd openbaar groen. Hier zal onder andere een extra openbare parkeerplaats worden aangelegd en nieuw groen worden geplaatst. Deze herinrichting maakt onderdeel uit van het plan en van de afspraken met initiatiefnemer.

Bestemmingsplan

De in dit bestemmingsplan toegepaste bestemmingen zijn 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. Deze bestemmingen vervangen de bestemming 'Horeca' die op het terrein van de voormalige 'Herberg De Tramhalte' rust. Het openbaar gebiedje in de zuidoosthoek van het plangebied is en blijft een verkeersbestemming houden. Binnen de bestemming 'Wonen' is de bouw van 16 grondgebonden woningen toegestaan met de aangegeven goot- en bouwhoogten. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen er gebouwd mogen worden. De bestemming 'Groen' is opgenomen op een klein restgedeelte van het perceel aan de noordwestzijde van het plangebied. De bestemming 'Verkeer' is gelegd op de nieuwe ontsluitingsweg van het woongebiedje en op het openbaar groengebied in de zuidoosthoek. In het bestemmingsplan zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de realisering van de geluidwerende voorzieningen voor (een deel van) de woningen en voor het herinrichten van het openbaar groengebiedje in de zuidoosthoek van het plangebied. Daarmee wordt bewerkstelligd dat het gebruik van de woningen pas aan de orde is zodra deze voorzieningen zijn gerealiseerd.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 15 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde

openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 14 december 2023 in het Gemeenteblad en 't Waekblaad, alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking van het plan. Deze zijn verwoord in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat Roosteren'. De wijzigingen hebben betrekking op de regels (het toestaan van de aanleg van verhardingen binnen de bestemming 'Groen' ten behoeve van de optimalisatie van de ontsluiting van woningen en tuinen voor voetgangers) en de toelichting (tekstuele aanpassingen inzake explosievenonderzoek en het eigen risico bij bouwen in het rivierbed).

Afronding procedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de ambtshalve wijzigingen kan door eenieder beroep worden aangetekend. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening is aangevraagd. Indien geen beroepen zijn aangetekend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De planning van de laatste fase van de procedure is als volgt:

- beoogde vaststelling bestemmingsplan: woensdag 24 april 2024;
- bekendmaking vastgesteld plan: donderdag 2 mei 2024;
- ter visie legging t.b.v. beroepstermijn: vanaf vrijdag 3 mei t/m donderdag 13 juni 2024;
- indien geen voorlopige voorziening en/of beroep wordt ingesteld: onherroepelijk vanaf 14 juni 2024;
- indien wel voorlopige voorziening en/of beroep wordt ingesteld: onherroepelijk na afronding procedure bij Raad van State*.

** N.B. indien alleen beroep wordt ingesteld dan treedt het bestemmingsplan wel in werking. Er kan dan al vergunningverlening plaatsvinden op basis van het nieuwe bestemmingsplan, echter het gebruiken van de vergunning geschiedt dan op eigen risico van initiatiefnemer.*

Financiële toelichting

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Formeel dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de raad, behalve wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd of wanneer het kostenverhaal minder bedraagt dan € 10.000. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd door middel van de anterieure exploitatieovereenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin zijn onder meer de afspraken omtrent de realisering van het bouwplan vastgelegd en is het planschaderisico afgewenteld op de ontwikkelaar. Voor de gemeente verloopt dit plan kostenneutraal

Juridische toelichting

Na de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kan eenieder een beroep instellen. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening is aangevraagd. Indien geen beroepen zijn aangetekend is het bestemmingsplan tevens onherroepelijk. Indien wel beroep wordt aangetekend dan dient de afhandeling van deze beroepen te worden afgewacht; gedurende deze periode is het plan niet onherroepelijk.

Duurzaamheid / Cittaslow

Door deze ontwikkeling wordt leegstaande, incurante en vervallen bebouwing gesloopt ten faveure van nieuwbouw van betaalbare koopwoningen voor verschillende doelgroepen. De ruimtelijk-stedenbouwkundige uitstraling van deze locatie krijgt hiermee een positieve impuls. Bovendien wordt binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd waardoor geen uitbreiding van bebouwd gebied noodzakelijk is. Daarnaast wordt, als onderdeel van deze ontwikkeling, het openbare groengebied aan de zuidoostzijde van het plangebied (op de hoek van de Kasteel Ter Borchstraat en de Burgemeester Schoolmeestersstraat) opnieuw ingericht. Hier zal onder andere een extra openbare parkeerplaats worden aangelegd en zal nieuw groen worden aangeplant. Deze herinrichting, die voor rekening is van initiatiefnemer, draagt bij aan het bevorderen van een prettige woonomgeving voor zowel de bestaande als toekomstige bewoners in en rond het plangebied.

Risico's

Als gevolg van een planologische wijziging kan door benadeelden een verzoek tot tegemoetkoming in de schade (planschade) worden aangevraagd. Zoals aangegeven onder 'Financiële toelichting' heeft de gemeente via de anterieure exploitatieovereenkomst het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

Burgerparticipatie

Omgevingsdialoog

Op 12 mei 2022 is een inloopavond gehouden over het plan. Tijdens deze avond is gebleken dat de omwonenden het plan overwegend positief hebben ontvangen. Als aandachtspunten werden genoemd de erfoverschrijdingen, vermeende privacybelemmeringen en het openbaar parkeren. Inmiddels is het plan verder aangepast tot het plan dat nu voorligt. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2023 een tweede inloopavond georganiseerd. Daarbij zijn de omwonenden wederom bijgepraat over de ontwikkeling. Het plan is wederom positief ontvangen en er was veel belangstelling voor de te realiseren woningen en de (in pandige) indeling daarvan. Er werd veelvuldig naar de realisatietermijn van het plan gevraagd.

Procedure

In het kader van de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure is het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd (zie ook 'Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan' onder het kopje 'inhoudelijke toelichting'). Gedurende deze termijn heeft eenieder de gelegenheid gehad een zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

- bestemmingsplan "Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat" met verbeelding, regels, toelichting en bijlagen (NL.IMRO.1711.BP20230654-VG01), inclusief alle bijlagen;
- 'Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Kasteel Ter Borchstraat'.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris


voorzitter