

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 25 augustus 2020
Registratiekenmerk : 1012832
Gemeentebladnr. : 2020/73 (versie 2)
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar : E.E.J.P. Aarts-Frehen
Bereikbaar onder : 045-5278474
ellen.aarts@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr. : 1012832
Portefeuillehouder : J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d. : 22 september 2020
Uiterlijke datum : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Erkens"

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

De locatie Erkens-Oeloven is een braakliggend terrein tussen de Bouwbergstraat, Oelovenstraat en de Hoogenboschweg. Op deze locatie was in het verleden de bakkerij Erkens gevestigd. De bakkerij is reeds verplaatst naar het bedrijventerrein de Rode Beek en de gemeente heeft in het verleden de grond aangekocht ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

Op 26 februari 2019 (nr. 867572) heeft het college ingestemd met het starten van de herontwikkeling van het terrein Erkens-Oeloven. De nieuwbouw zal bestaan uit particuliere "zelfbouw" en/of een combinatie van "zelfbouw" met projectmatige woningbouw. Voor deze locatie gelden de regels van het welstandsvrij bouwen conform de Welstandsnota 2015 van de gemeente Brunssum.

De archeologische rapportage van Econsultancy, daterend van 29 mei 2019 (nr. 1009646), heeft aangetoond dat de kans op aanwezigheid van behoudenswaardige resten ter plekke van het plangebied laag is.

De regio-archeoloog heeft op 30 maart 2020 aangegeven akkoord te gaan met deze rapportage.

Op 26 mei 2020 heeft het college daarom ingestemd met het nemen van een negatief selectiebesluit ten aanzien van de archeologische waarde. Dit houdt in dat de locatie in archeologische zin vrij kan worden gegeven voor ontwikkeling en dat de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan verder kan worden opgepakt.

Na instemming van het college met het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan (nr. 993560), is dit ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd (van 18 juni 2020 t/m 29 juli 2020). Hierdoor was het mogelijk voor eenieder om een zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

b. Huidige situatie/probleemstelling

De volgende stap na de zienswijzeperiode is de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Ten aanzien van het ontwerp heeft de opsteller van het plan (Tonnaer) enkel technische wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Ook waterschap Limburg heeft collegiaal advies gegeven over het ontwerp.

De wijzigingen treft u aan in de bijgevoegde nota van wijzigingen (nr. 1013160). Onder punt 3c van dit voorstel gaan wij hier nader op in.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken

Om het braakliggend terrein te kunnen ontwikkelen, dient er een planologisch juridisch kader te worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, kan het project verder worden opgepakt en kan, na het onherroepelijk

worden van het bestemmingsplan, worden gestart met de procedure om te komen tot kaveluitgifte.

b. Kaders

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening beschrijft de bestemmingsplanprocedure. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt uitvoerig ingegaan op het juridisch kader. Samenvattend past dit bestemmingsplan binnen het geldende rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid. Tevens wordt voldaan aan de Strategische Visie. In de Strategische visie wordt gesproken over een prettig woonklimaat. Door de herontwikkeling van dit braakliggend terrein wordt hier aan voldaan.

c. Argumenten en overwegingen

Technische wijzigingen ten opzichte van ontwerp- bestemmingsplan

Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is nagenoeg gelijk aan het door het college op 26 mei 2020 akkoord bevonden ontwerp-bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan bestaat uit een aantal elementen die allen door uw raad moeten worden vastgesteld:

Verbeelding: dit betreft de kaart met alle bestemmingen en aanduidingen. Deze is juridisch bindend.

Regels: dit zijn de juridisch bindende voorschriften waaraan bijvoorbeeld een te verlenen omgevingsvergunning wordt getoetst.

Toelichting: bedoeld om hetgeen in de kaart en de voorschriften is bepaald, nader te duiden. Hieraan kunnen externen geen juridische rechten ontleen en is louter bedoeld ter inkleuring van het juridisch kader.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Het ontwerp is aan alle vereiste instanties voorgelegd.

Gedeputeerde Staten heeft laten weten geen opmerkingen te hebben. Waterschap Limburg heeft collegiaal advies gegeven, welk niet hoeft te worden aangemerkt als zienswijze.

Naar aanleiding van dit collegiaal advies is er een waterparagraaf toegevoegd aan de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (paragraaf 4.8.3).

Verder heeft Tonnaer een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Deze zijn technisch van aard:

- Toelichting (behorende bij bestemmingsplan): aanpassing paragraaf over te volgen procedure (par 7.1);
- Regels (behorende bij bestemmingsplan): in de algemene bouwregels (artikel 6.5) is een bepaling opgenomen waarmee berging en infiltratie van hemelwater op eigen terrein juridisch wordt geborgd (n.a.v. toevoeging waterparagraaf in de toelichting en opmerking waterschap);
- Verbeelding (behorende bij bestemmingsplan): fout gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 140 m' hersteld.

Alle wijzigingen zijn opgenomen in de aan dit voorstel toegevoegde Nota van Wijzigingen (nr. 1013160).

Bekendmaking

Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl, via NL.IMRO.0899.BP20365-ON01. Tevens is het bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Uw raad dient zowel de digitale als de analoge versie vast te stellen. De analoge pdf-versie van het definitieve plan treft u bijgaand aan. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is dit ook via ruimtelijke plannen op te zoeken via NL.IMRO.0899.BP20365-VA01. Tevens wordt dit plan zo spoedig mogelijk na de besluitvorming bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant en zal dan ook ter inzage worden gelegd.

Na bekendmaking kan er gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Gedurende de beroepstermijn kan tegen het raadsbesluit beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdens de ontwerpprocedure een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend (is in dit geval niet aan de orde omdat er geen zienswijzen zijn ingediend);
- belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest binnen de daartoe gestelde termijn een ontvankelijke zienswijze in te dienen;
- belanghebbenden, alleen voor zover het betreft de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking behoudens een schorsingsverzoek bij de Raad van State.

In het geval dat er geen beroep wordt ingesteld, kan daarna gestart worden met de procedure om te komen tot een kaveluitgifte. Wordt er wel beroep ingesteld tegen het plan dan zal eerst de beroepsprocedure worden afgewacht voordat gestart kan worden met kaveluitgifte.

Kosten

Financiële dekking vindt plaats onder productnummer 820640 (complex 64 Oeloven). Dit project past binnen de programmabegroting 2020, taakveld Grondexploitatie XT-82. Het tweede doel van dit taakveld betreft de uitgifte van bouwrijpe grond binnen de gestelde financiële kaders. Hieronder valt de Erkenslocatie. De grondexploitatieportefeuille van Brunssum kent 4 projecten met een positief saldo, waaronder dit project.

Het vaststellen van een exploitatieplan, zoals door de Wet ruimtelijke ordening vereist bij de vaststelling van een bestemmingsplan, is in dit geval niet noodzakelijk omdat de gemeente eigenaar is van de te ontwikkelen gronden. De kosten die gemoeid zijn ten behoeve van de exploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs.

d. Opties en keuze

Uw raad heeft de keuze tussen het vaststellen van het bestemmingsplan of het niet vaststellen daarvan. Indien u ervoor kiest om het bestemmingsplan niet vast te stellen, kan het plangebied niet verder worden ontwikkeld. Er kan dan ook niet worden gestart met de procedure om te komen tot kaveluitgifte. Deze situatie is niet wenselijk.

4. Bijlagen

1. Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Erkens

a. Verbeelding (nr. 1013164)

b. Regels (versie 2) (nr. 1013165)

c. Toelichting (nr. 1013166)

d. Bijlagen behorende bij toelichting (nr. 1013169)

2. Nota van wijzigingen (nr. 1013160)

3. Mailcorrespondentie Waterschap Limburg opmerking (nr. 1013698) en akkoord GS (nr. 1013636).

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebld nr. : 2020/73 (versie 2)
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1012832

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebldnummer 2020/73;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2020, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed;

gehoord de raadscommissie op 8 september 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening jo artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het in procedure gebrachte bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Erkens", bestaande uit een verbeelding, regels (versie 2) en een toelichting en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BP20365-ON01, gewijzigd vast te stellen -langs elektronische weg volgens code NL.IMRO.0899.BP20365-VA01 en in analoge vorm- op de navolgende wijze:

- Toelichting (behorend bij bestemmingsplan): toevoeging waterparagraaf (par 4.8.3);
- Toelichting (behorend bij bestemmingsplan): aanpassing paragraaf over te volgen procedure (par 7.1);
- Regels (behorend bij bestemmingsplan): in de algemene bouwregels is een bepaling (art. 6.5) opgenomen waarmee berging en infiltratie van hemelwater op eigen terrein juridisch wordt geborgd;
- Verbeelding (behorend bij bestemmingsplan): fout gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 140 m' hersteld.

2. Kennis te nemen van intercollegiaal advies van het Waterschap Limburg dat is verwerkt in bovenstaande wijzigingen (toevoeging waterparagraaf aan de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan en borging van berging en infiltratie hemelwater in Regels van het bestemmingsplan);

3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de exploitatiekosten zullen worden verwerkt in de uitgifteprijs van de bij de gemeente in eigendom zijnde gronden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

22 SEP. 2020

De Raad voornoemd,

Voorzitter

griffier