

**Oplegnotitie Vaststellen bestemmingsplan "Loogstraat 23"
Registratiekenmerk 397321
Gemeentebld nr. 2012 nr. 92**

Tweede versie oplegnotitie, concept-raadsvoorstel en -besluit

Rol van de raad

De raad krijgt dit raadsvoorstel voorgelegd gelet op haar bevoegdheid ex artikel 3.8 lid 1 onder e Wro om bestemmingsplannen vast te stellen.

Context van het raadsvoorstel

Een korte beschrijving waarom het raadsvoorstel nu aan de raad voorgelegd wordt: Er is een verzoek van een particulier ingekomen om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van het oprichten van een vervangende nieuwbouwwoning op het perceel Loogstraat 23. De huidige ter plaatse gelegen woning voldoet niet meer aan de hedendaagse woon- en Bouwbesluiteisen. Aangezien de woning groter wordt dan de maximale bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het bestemmingsplan heeft een voorontwerpprocedure en een ontwerpprocedure doorlopen en is nu rijp om te worden vastgesteld.

Het raadsvoorstel was in eerste instantie geagendeerd voor de raadsvergadering van 22 januari 2013. Gelet op een aantal vragen, die gelet op de beperkte tijd op dat moment niet allemaal beantwoord konden worden, is in het kader van zorgvuldigheid besloten om het raadsstuk door te schuiven. In deze tweede versie worden de gestelde vragen beantwoord. Met name wordt verwezen naar situatie nr. 397379. Het raadsvoorstel is grotendeels in tact gebleven, maar ten behoeve van de duidelijkheid wordt wel een wijziging in de planvoorschriften (artikel 3) voorgesteld.

Opties van het raadsvoorstel op hoofdlijnen De ontwikkeling is alleen mogelijk door de onderhavige bestemmingsplanherziening of door een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure. De initiatiefnemer heeft voor een bestemmingsplanherziening gekozen. Er zijn geen planologische redenen om geen medewerking aan de onderhavige planvorming te verlenen.

Financiële/personele/juridische gevolgen? Het betreft een particulier initiatief dat volledig voor eigen rekening en risico door de betreffende particulier wordt gerealiseerd. De ontwikkelaar is leges voor de bestemmingsplanprocedure en bouwleges i.h.k. van de nog in te dienen omgevingsvergunning verschuldigd. Eventuele planschade wordt door de gemeente op de particulier afgewenteld. De betreffende overeenkomst is door initiatiefnemer getekend en het college heeft in de vergadering van 22 februari 2013 positief omtrent de overeenkomst besloten.

Is achteraf meetbaar of de doelstellingen gehaald zijn? De doelstelling om dit bestemmingsplan vast te stellen is om de ter plaatse gelegen woning te kunnen vervangen door een eigentijdse nieuwbouwwoning. Indien de nog aan te vragen omgevingsvergunning ter zake kan worden verleend is de doelstelling gehaald.

Is er een tijdpad bijgevoegd? In het raadsvoorstel is beschreven hoe de procedure na vaststelling verder loopt.

Zijn er bijlagen bijgevoegd of ter inzage? Bijgevoegd zijn de collegebesluiten m.b.t. de voorontwerp- en ontwerpprocedure en het collegebesluit omtrent het eerste concept-raadsvoorstel en -besluit, de zienswijze van de provincie, het ontwerp-bestemmingsplan dat alsnog gewijzigd dient te worden vastgesteld, een mail van de provincie dat er geen toepassing wordt gegeven aan het LKM, een situatie met uitleg over het huidige bestemmingsplan in relatie tot het voorgaande bestemmingsplan en een welstandsadvies.

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 12 maart 2013
Registratiekenmerk : 397321
Gemeenteblad nr. : 2012 nr. 92
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Behandelvoorstelnr. : 397321
Portefeuillehouder : E. Geurts
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Loogstraat 23"
Raadsverg. d.d. : 23 april 2013
Uiterlijke
beslisdatum : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad.

Voorstel/ambtelijk advies

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2013, dienst Beleid en Strategie;

gehoord de Commissie Ruimte en Techniek d.d. 9 april 2013;

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;

Besluit:

1. de door GS ingebrachte zienswijze d.d. 1 oktober 2012 (nr. 363990) inzake toepassing LKM niet steekhoudend te verklaren;
2. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Loogstraat 23", bestaande uit een verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BPloogstraat23-ON01, gewijzigd vast te stellen in die zin dat artikel 3 van de regels op twee onderdelen wordt aangepast, e.e.a. conform bijlage met nr. 397434;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de kosten anderszins zijn verzekerd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Inleiding

Ingekomen is een verzoek van de heer Zillen om de verouderde woning gelegen op het perceel Loogstraat 23 te vervangen door een meer eigentijdse woning. Ruimtelijke planologisch en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren en derhalve heeft het college besloten om hieraan medewerking te verlenen.

Probleemstelling/Doelstelling

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" aangezien de maximale bouwvoorschriften worden overschreden. Aan initiatiefnemer is derhalve de keuze gegeven om een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure aan te vragen of een verzoek te doen tot een bestemmingsplanherziening. Initiatiefnemer heeft voor laatstgenoemde optie gekozen en opdracht aan Aelmans Adviesbureau gegeven om het bestemmingsplan in samenwerking met de gemeente op te stellen.

Kaderstelling

Het betreft hier een concreet verzoek om het bestemmingsplan te herzien op basis van artikel 3.8 Wro. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden kan de nog aan te vragen omgevingsvergunning (Wabo) verleend worden (mits deze uiteraard past in het bestemmingsplan).

Overwegingen o.a.

Het bestemmingsplan is toegezonden aan instanties ten behoeve van het vooroverleg. Er is geen inspraakprocedure gevoerd aangezien er geen sprake is van een beleidswijziging en inspraak ingevolge de Wet ruimtelijke ordening ook niet verplicht is. Gedurende het vooroverleg heeft het Waterschap een positief advies afgegeven. Gedeputeerde Staten hebben

gedurende het vooroverleg een opmerking gemaakt omtrent de toeassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Vervolgens is de ontwerpprocedure opgestart en gedurende de termijn van de terinzagetermijn hebben GS een formele zienswijze ingebracht inzake de toepassing van het LKM.

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat verzoeker voor de bouw van de woning een kwaliteitsbijdrage verschuldigd is op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). In dit provinciaal beleidsdocument wordt kortweg een kwaliteitsbijdrage verplicht gesteld voor rode ontwikkelingen (woningbouw, realiseren bedrijfsbebouwing etc...) in het buitengebied.

De toepassing van het LKM is om diverse juridische redenen ons inziens nog discutabel, maar buiten dat is het LKM ons inziens niet eens van toepassing op de onderhavige vervangende nieuwbouw.

De provincie stelt in haar zienswijze van 1 oktober 2012 dat in casu een kwaliteitsbijdrage van € 100 per m2 verschuldigd is op basis van de module "Nieuwe woningbouw".

De provincie miskent echter dat in casu geen sprake is van nieuwe woningbouw maar van vervangende nieuwbouw van een reeds jaren bestaande woning. Op het perceel ligt ook een bestemming "Woondoeleinden" met nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Slechts nu de beoogde woning groter wordt dan de maximale bouwmogelijkheden is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

De module "Nieuwe woningbouw" is geregeld in hoofdstuk 6.11 van het LKM. Hieronder volgen enkele relevante passages uit dit hoofdstuk met ons commentaar daarop.

"Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd."

Commentaar: Er vindt geen wijziging van de bestemming plaats, want de locatie is reeds bestemd als "Woondoeleinden". Er wordt geen nieuwe woning (extra) opgericht. De bestaande niet meer van deze tijd zijnde woning wordt vervangen door een woning die qua omvang past in deze tijd en voldoet aan de huidige Bouwbesluit-eisen.

"Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond (...)"

Commentaar: De grond is niet onbebouwd. Er is immers al een woning op het perceel gelegen. Deze woning wordt gesloopt en vervangen door de beoogde woning.

Ons inziens is het LKM dus niet van toepassing op het onderhavige bouwplan en er zijn ook geen andere juridische gronden om een kwaliteitsbijdrage te verlangen.

Inmiddels heeft de provinciaal planoloog van de provincie bij mail van 5 februari 2013 aangegeven dat de provincie in dit geval geen toepassing zal geven aan het LKM.

Gedurende de ontwerpprocedure (vanaf 20 september t/m 31 oktober 2012) zijn verder geen andere zienswijzen ingekomen. Ten behoeve van de besluitvorming omtrent de eerste versie van dit raadsstuk zijn door raads-/commissieleden enkele vragen gesteld. Een aantal vragen kon op dat moment gelet op de beperkte tijd niet worden beantwoord. Bovendien moest er een aanpassing van de planschadeovereenkomst plaatsvinden. Hieronder worden vragen en antwoorden op een rijtje gezet.

1. Wat was er mis met de planschadeovereenkomst?

De planschadeovereenkomst was opgebouwd conform een standaardmodel dat we reeds jaren gebruiken en dat (grotendeels) overeenstemt met het VNG-model. De overeenkomst is bovendien in december 2012 naar initiatiefemer verzonden en in de overeenkomst was tevens de naam van de voormalige burgemeester opgenomen. Het college heeft in de vergadering van 22 januari 2013 besloten om in de overeenkomst een kettingbeding met boeteclausule op te nemen, e.e.a. om initiatiefemer aan te sporen om bij een eventuele eigendomsoverdracht van gronden / gebouwen de verplichtingen uit de overeenkomst door te leggen bij de nieuwe eigenaar.

In de desbetreffende overeenkomst is derhalve een kettingbeding met boeteclausule opgenomen en ook is de naam van de huidige burgemeester in de overeenkomst vermeld. Deze nieuwe overeenkomst is inmiddels getekend en door het college

voor akkoord bevonden. Het kettingbeding met boeteclausule wordt nu standaard in planschadeovereenkomsten opgenomen.

2. Wat is de huidige omvang en inhoud van de woning en welke bouw mogelijkheden zijn er op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied"

Bij de initiatiefnemer is de omvang en inhoud van de woning en bijgebouwen opgevraagd. De omvang, inhoud en huidige bouw mogelijkheden op basis van bestemmingsplan "Buitengebied" zijn opgenomen op bijgaande situatie (nr. 397379). Hierbij wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen inhoudsmaat geldt voor die delen van de woning die boven peil / maaiveld liggen. Ingevolge artikel 2 lid 7 van de planvoorschriften van bestemmingsplan "Buitengebied" worden souterrains, kelders en ondergrondse garages immers niet meegenomen bij de beoordeling van de inhoud. Hieruit volgt dat (deels) 'ondergronds' nog een uitbreiding van de woning mogelijk was.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouwwoning qua oppervlakte en inhoud groter is dan de huidige woning. De woning wordt bijna verdrievoudigd. Er wordt evenwel op een speelse manier gebruik gemaakt van het maaiveldniveau en het woonhuis wordt dan ook stedenbouwkundig als passend in de omgeving beschouwd. Volledigheidshalve is een eerste schetsplan reeds voorgelegd aan de welstandscommissie en ook deze hebben positief geadviseerd (zie advies nr. 397455).

Aangezien in de planvoorschriften geen maximale inhoudsmaat was opgenomen wordt dezerzijds voorgesteld om dit toch te doen. In afwijking van bestemmingsplan "Buitengebied" wordt een inhoudsmaat voor de gehele woning dus inclusief gedeeltelijke ondergrondse garage, souterrain en kelders opgenomen en gemaximeerd tot 2000 m². Voorstel is om aan artikel 3.2.1 een sub d toe te voegen met daarin een maximale inhoudsmaat. Het meetellen van ondergrondse bebouwing kan hierin ook worden meegenomen, maar kan ook in de wijze van meten (artikel 2 lid 6) worden opgenomen.

3. Geldt de maximale oppervlakte van 60 m² nu per bijgebouw of voor alle bijgebouwen tezamen en waar zijn bijgebouwen toegestaan?

In artikel 3.2.2 lid a is opgenomen dat bijgebouwen opgericht dienen te worden binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen'. Aangezien dit op de analoge verbeelding lastig is te zien is het bijgebouwenvlak ingetekend op de eerder genoemde situatie (nr. 397379). Verder wordt verwezen naar de digitale verbeelding die kan worden bekeken via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is overigens ook het plan dat u (gewijzigd) dient vast te stellen.

In artikel 3.2.2 lid b is opgenomen dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 60 m² mag bedragen. Middels een afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.4 lid a) kan de oppervlakte verhoogd worden tot 90 m².

Dit is een standaardmaat voor de omvang van bijgebouwen en een standaardregeling voor bijgebouwen binnen een bepaalde bouwaanduiding. Binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag dus maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Het is dus niet zo dat elk bijgebouw maximaal 60 m² mag zijn. Om interpretatieverschillen te voorkomen wordt dezerzijds voorgesteld om aan deze regeling toe te voegen dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 60 m² *per bouwperceel* bedraagt.

4. Op welke wijze is het verzoek gedaan? Is er een schriftelijk verzoek ingediend en zo niet, is dit dan een gangbare procedure?

Een mondeling verzoek is in eerste instantie ingekomen bij de Gemeentewinkel en gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan doorgeleid naar de dienst Beleid en Strategie. Vervolgens heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de stedenbouwkundige en planjurist van de gemeente. Op basis van dit gesprek is geoordeeld dat er stedenbouwkundig ruimte is om medewerking aan het plan te verlenen. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan is aan initiatiefnemers aangegeven dat er 2 mogelijkheden zijn om - mits akkoord college - medewerking aan het plan te verlenen, namelijk een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure of een nieuw bestemmingsplan. In het gesprek zijn de voors en tegens van beide instrumenten tegen elkaar afgezet en is uitleg gegeven over de te lopen procedure en de eisen waaraan de aanvraag moet voldoen.

Initiatiefnemers hebben op basis van de uitleg gekozen voor een bestemmingsplan. Er is toen ambtelijk voorgesteld om, gelet op de investeringen die initiatiefnemers moeten doen om een aanvraag in te dienen (aanreiken bestemmingsplan en onderzoeken), bij het college te peilen of er überhaupt bestuurlijk draagvlak bestaat voor deze vervangende nieuwbouw. Een en ander is aan het college voorgelegd en in de vergadering van 21 februari 2013 is besloten om in principe in te stemmen met het volgen van een bestemmingsplanprocedure voor eigen rekening en risico van initiatiefnemer.

Middels toezending van een concept-bestemmingsplan en onderzoeken is de aanvraag ook schriftelijk gedaan. Bij de totstandkoming van de planvorming heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen het bureau dat de stukken heeft opgesteld en de behandelend ambtenaar.

Uitvoering

Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en tevens analoog ter inzage gelegd bij de Gemeentewinkel en in pdf-vorm op de gemeentelijke website. Uw raad dient zowel de digitale als de analoge versie vast te stellen. De analoge versie treft u via Verseon bijgaand aan en voor de digitale versie dient u de website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Het plan is daar op te zoeken via IDNcode: NL.IMRO.0899.BPloogstraat23-ON01.

Nu in de planregels een tweetal wijzigingen wordt voorgesteld is onder nr. 397434 een kopie van de ontwerp-planregels gemaakt met daarin de voorgestelde aanpassingen in artikel 3 (opnemen inhoudsmaat en nadere beschrijving 60 m2). U wordt verzocht om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Het adviesbureau kan e.e.a. iets anders redigeren (meer passend bijvoorbeeld binnen standaardbepalingen), maar de inhoud moet conform zijn.

Raming van de gevolgen in geld en menskracht

Het plan is een particulier initiatief en wordt ook volledig door de particulier gefinancierd. Om eventuele planschade af te wentelen is een overeenkomst terzake met verzoeker afgesloten. Hierin is tevens opgenomen dat hiermee wordt voldaan aan de Grexwet en dus geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Verzoeker is tevens een legesbijdrage van € 5.518,= (exclusief bouwleges) verschuldigd.

Verdere procedure en momenten van verantwoording

Zodra het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt de provincie hiervan onverwijld in kennis gesteld. GS kunnen besluiten een reactieve aanwijzing te geven indien zij het niet eens zijn met de beantwoording van de door hun ingebrachte zienswijzen of ten aanzien van de gewijzigde vaststelling. GS hebben 6 weken de tijd om een besluit ter zake te nemen. Indien zij besluiten een reactieve aanwijzing te geven treedt het bestemmingsplan niet in werking. De kans op een reactieve aanwijzing wordt zeer nihil geacht aangezien de provincie reeds kenbaar heeft gemaakt dat zij geen gevolg zullen geven aan het LKM en de wijzigingen ten aanzien van het ontwerp zijn ook ondergeschikt en zullen dus voor de provincie geen reden zijn om een aanwijzing te geven.

Belanghebbenden kunnen beroep tegen de wijzigingen inbrengen. Indien GS geen reactieve aanwijzing geven dan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd en gedurende deze termijn kan dan door een beperkte kring van belanghebbenden beroep bij de Raad van State tegen het besluit worden aangetekend. Na afloop van die 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking behoudens een verzoek om een voorlopige voorziening.

Bijlagen

Voor de bijlagen zij verwezen naar de navolgende zaaknr's.

1. Bestuurlijk behandelvoorstel ontwerpfasen: nr. 355341;
2. Bestuurlijk behandelvoorstel eerste versie raadsvoorstel / -besluit: nr. 377625;
3. Collegevoorstel omtrent verzoek initiatiefnemers: nr. 102600 (2011/2363);
2. Zienswijze GS d.d. 1 oktober 2012: nr. 363990

En meer specifiek het ontwerp-bestemminsplan "Loogstraat 23" dat gewijzigd wordt vastgesteld en bestaat uit:

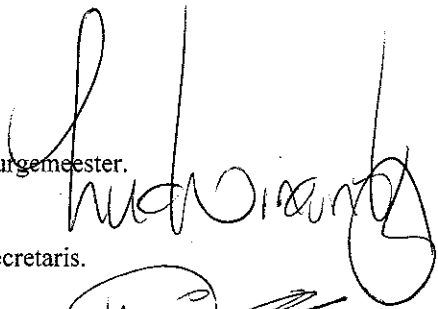
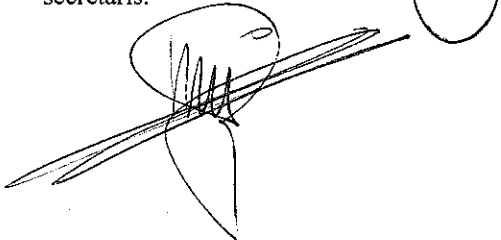
Verbeelding: nr. 355347;
Regels: nr. 355342;
Toelichting: nr. 355343;
Bodemrapport: nr. 355344;
Onderzoek gevelbelasting: nr. 355345;
Positieve reactie Waterschap: nr. 355346

- Kopie regels met voorgestelde aanpassingen: nr. 397434;
- Situatie met uitleg vraagstelling: nr. 397379;
- Welstandsadvies schetsplan: nr. 397455;
- Mail provincie omtrent niet toepassen LKM: nr. 397458

Het college van burgemeester en wethouders,

burgemeester.

secretaris.

Raadsbesluit

Gemeentebld nr. : 2012 nr. 92
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Registratiekenmerk : 397321

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2013, dienst Beleid en Strategie;

gehoord de Commissie Ruimte en Techniek d.d. 9 april 2013;

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;

Besluit:

1. de door GS ingebrachte zienswijze d.d. 1 oktober 2012 (nr. 363990) inzake toepassing LKM niet steekhoudend te verklaren;
2. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Loogstraat 23", bestaande uit een verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BPloogstraat23-ON01, gewijzigd vast te stellen in die zin dat artikel 3 van de regels op twee onderdelen wordt aangepast, e.e.a. conform bijlage met nr. 397434;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de kosten anderszins zijn verzekerd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van **23 APR. 2013**

De Raad/voornoemd,

voorzitter.

griffier.