



Betreft Vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Meers"

Vergaderdatum 26 maart 2015

Gemeentebblad 2015 / 104

Agendapunt 9

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- de 8 ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Kern Meers" conform de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Kern Meers'" ontvankelijk en (deels) (on)gegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan aan te passen conform de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Kern Meers'";
- het bestemmingsplan "Kern Meers" met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPKernMeers-0003 vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting, bijlagen);
- op grond van artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente haar bestemmingsplannen regelmatig te herzien/actualiseren. Een dergelijke herziening dient in principe binnen een periode van 10 jaar plaats te vinden na vaststelling van het voorheen geldende plan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Een aantal oudere bestemmingsplannen is reeds herzien. Na de herziening van de bestemmingsplannen "Havens", "Kern Stein" en "Kern Elsloo" wordt thans het bestemmingsplan "Kern Meers" aan u voorgelegd. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een actueel planologisch juridisch kader vast te stellen waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied opnieuw worden vastgesteld.

Argumentatie

Noodzaak actualisering

Het thans vigerende bestemmingsplan "Kern Meers" is vastgesteld door de gemeenteraad van Stein op 25 september 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg op 20 januari 2009.

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen in principe elke 10 jaar geactualiseerd te worden. De thans voorgestelde herziening van het bestemmingsplan "Kern Meers" vindt plaats binnen die periode van 10 jaar. Gesproken kan dan ook worden van een tijdige herziening. De noodzaak voor de huidige herziening is

gelegen in de mogelijkheid om inhoudelijk aan te sluiten bij de al eerder vastgestelde bestemmingsplannen “Kern Stein” en “Kern Elsloo” waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden binnen de kernen van de gemeente Stein zo veel mogelijk gelijk worden getrokken. Tevens zijn de nieuwste maatschappelijke ontwikkelingen en inzichten die ook een ruimtelijke component hebben (bijv. mantelzorg) in het plan verwerkt. Ten slotte kent de Wet ruimtelijke ordening inmiddels een vergaande digitaliseringsverplichting, waardoor het nieuw vast te stellen plan straks voor een ieder, te allen tijde, digitaal raadpleegbaar zal zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Na afronding van de procedure kan dan ook gesproken worden van een actueel en toekomstbestendig bestemmingsplan voor de kern Meers.

Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan

Als uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan is de bestaande situatie genomen. Vanzelfsprekend vormt de activiteit “wonen” de meest voorkomende functie binnen het plangebied. Daarnaast komen er enkele solitaire bedrijfsbestemmingen voor die inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Tussen de bebouwing komen ook enkele solitaire voorzieningen voor in de vorm van detailhandel en horeca. Verder zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school, een sportzaal, kerk, fanfarezaal, begraafplaats en gemeenschapshuis als zodanig bestemd. Ook het sportcomplex aan de Heuvelstraat maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De visvijver valt buiten het plangebied gelet op de relatie met het buitengebied. Waar nodig zijn dubbelbestemmingen en specifieke aanduidingen op de verbeelding opgenomen om vormen van bestaand gebruik mogelijk te maken of om bepaalde vormen van bouwen en gebruik juist uit te sluiten.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan is ook digitaal raadpleegbaar gemaakt conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding (“plankaart”)(vanwege de grootte opgesplitst in 2 pdf-bestanden);
- een set regels (“voorschriften”) met 1 bijlage;
- een toelichting met 2 bijlagen.

Voor een nadere kennisname van de inhoud van het plan wordt verwezen naar de bijlagen.

Specifiek aandachtspunt: vigerende bouwtitels

Hoewel het bestemmingsplan met name de bestaande situatie regelt, wordt uw aandacht gevraagd voor het volgende aandachtspunt: de vigerende bouwtitels.

Zoals in paragraaf 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan kan worden gelezen, is er binnen Meers sprake van een aantal locaties waar nog één of meer woningen gebouwd kunnen worden. In totaal gaat het om 24 solitaire woningbouwlocaties. Hiervoor waren in het bestemmingsplan uit 2008 reeds bouwtitels opgenomen. De meeste bouwtitels dateren echter nog uit oudere plannen daarvoor. Deze bouwtitels zijn tot nu toe echter niet geëffectueerd. In de ‘Regionale structuurvisie wonen’ (vastgesteld 5 juli 2011) is nadrukkelijk bepaald dat tot 1 juli 2013 bouwtitels overgenomen kunnen worden bij de actualisering van bestemmingsplannen. Deze datum was indertijd gerelateerd aan de toen in voorbereiding zijnde Verordening wonen van de provincie Limburg (vastgesteld 5 juli 2013). Echter, in de uiteindelijk vastgestelde Verordening is aangegeven dat de realisatie van één woning niet onder

het bereik van de verordening valt. Bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg wordt het toevoegen van één woning niet relevant genoeg geacht om daarop provinciale sturing door middel van de verordening van toepassing te laten zijn. Desalniettemin viel het niet uit te sluiten dat de provincie Limburg vast wenste te houden aan de stelregel in de structuurvisie dat niet ingevulde bouwtitels per 1 juli 2013 eigenlijk niet nog een keer overgenomen mogen worden in een nieuw bestemmingsplan. Gelet op de gevoeligheden binnen de Westelijke Mijnstreek voor wat betreft het thema “bevolkingskrimp en woningbouw” diende op voorhand dan ook rekening te worden gehouden met reacties op dit punt. Uit de vooroverlegreactie van de provincie Limburg blijkt dat de provincie het verdedigbaar vindt dat de bouwtitels nog maximaal één planperiode worden gehandhaafd. Gelet op deze positieve insteek, worden de 24 vigerende bouwtitels in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd. Na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan zullen echter wel concrete stappen worden gezet om in het hierna volgende bestemmingsplan de bouwtitels (indien dan nog steeds niet ingevuld) alsnog te laten vervallen, maar dan zonder risico op planschade. Voor meer informatie over hoe dat in zijn werk gaat, wordt verwezen naar paragraaf 8.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Procedure tot nu toe

Het bestemmingsplan heeft tot nu toe de volgende procedure doorlopen:

- Op 30 september 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders het *voorontwerp* bestemmingsplan vastgesteld. Op 8 oktober 2014 is op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening hiervan kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad “De Schakel” en middels een publicatie op de gemeentelijke website.
- Met ingang van 1 oktober 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, voorgelegd aan de vooroverlegpartners provincie Limburg, Rijkswaterstaat en waterschap Roer en Overmaas met het verzoek om inhoudelijk commentaar te leveren.
- Op 2 december 2014 heeft het college van burgemeester vervolgens het *ontwerp* bestemmingsplan vastgesteld. Op 17 december 2014 is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hiervan kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad “De Schakel” en middels een publicatie op de gemeentelijke website. De instanties waarmee het wettelijk vooroverleg is gevoerd, zijn van deze publicatie op de hoogte gesteld en hebben daarbij ook de gelegenheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaren van percelen met een bijzondere bestemming hebben een schriftelijke aankondiging ontvangen, met een uitsnede van de verbeelding van hun betreffende perceel. Ten slotte is op 8 januari 2015 in de fanfarezaal in Meers een inloopavond gehouden, waarbij een ieder vragen kon stellen en uitleg kon krijgen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. De inloopavond is goed bezocht.
- Met ingang van 18 december 2014 is het ontwerp bestemmingsplan vervolgens gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. De periode van ter inzage legging duurde dan ook tot en met 28 januari 2015. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn in totaal 8 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen(nota)

De ingekomen zienswijzen zijn bekeken, samengevat en van commentaar en waar nodig weerlegging voorzien in de bijlage “Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp

bestemmingsplan "Kern Meers". Kort samengevat zijn alle zienswijzen tijdig ingediend en ontvankelijk. Voor drie zienswijzen wordt voorgesteld om deze te honoreren. Voor de overige vijf zienswijzen wordt voorgesteld om deze niet te honoreren (beslispunt 1).

Aanpassingen van het bestemmingsplan

Drie zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorts zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, maar dit betreft met name een enkele tekstuele verbetering, correcties van spelfouten en verduidelijkingen van de tekst in de toelichting. De ambtshalve aanpassingen zijn dan ook niet overwegend van aard. U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen conform de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan "Kern Meers" (beslispunt 2).

Definitief bestemmingsplan "Kern Meers"

Het bestemmingsplan is vervolgens (na de voorgestelde wijzigingen conform de eerder genoemde nota) gereed om definitief door u te worden vastgesteld. Deze bevoegdheid van de raad is toegekend in artikel 3.1 juncto artikel 3.8, eerste lid, sub e van de Wet ruimtelijke ordening. U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Kern Meers" met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPKernMeers-0003 vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting, bijlagen) (beslispunt 3).

Gelet op het feit dat dit een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter is, dat niet voorziet in grootschalige nieuwe ontwikkelingen, is het voorts niet noodzakelijk om een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. De financiering van dit bestemmingsplan is anderszins verzekerd. U wordt dan ook voorgesteld om op grond van artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen (beslispunt 4).

De verdere procedure na vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, zal het college:

- het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendmaken binnen twee weken na de datum van vaststelling. Het college plaatst daartoe een kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in de Staatscourant, in het plaatselijk weekblad "De Schakel" en op de gemeentelijke website.
- Degenen die een zienswijzen hebben ingediend ontvangen de kennisgeving per brief, samen met de thans voorgestelde reactie op hun zienswijze.
- De vooroverlegpartners provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Roer en Overmaas ontvangen de kennisgeving digitaal.
- Het bestemmingsplan zelf zal digitaal worden ontsloten op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan voor iedereen raadpleegbaar. Een papieren exemplaar van het vastgestelde bestemmingsplan zal op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd gedurende de periode dat beroep kan worden ingesteld.
- Het vastgestelde bestemmingsplan zal na het plaatsen van de kennisgeving gedurende 6 weken voor beroep ter inzage liggen. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan enkel worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan en belanghebbenden aan wie het

redelijkerwijs niet kan worden tegengeworpen dat zij hebben nagelaten een zienswijze in te dienen.

- Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Financiële onderbouwing

Het actualiseren van bestemmingsplannen is een reguliere taak van de gemeente die ten laste gaat van de reguliere begroting. Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht heeft opdracht gekregen om het bestemmingsplan op te stellen.

Voor het in een toekomstig plan kunnen wegbestemmen van de vigerende bouwtitels is als gezegd een voorstel opgenomen in paragraaf 8.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Dat voorstel is erop gericht om planschade te voorkomen, maar het draagt ook bij aan een heldere communicatie met de grondeigenaren die het aangaat en het biedt een kans om de bouwtitel alsnog te effectueren in de komende planperiode van maximaal 10 jaar.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- Raadsbesluit, strekkende tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Meers”, met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPKernMeers-0003;
- Bijlage bij het raadsbesluit: Nota “zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan “Kern Meers”;
- Verbeelding van het bestemmingsplan Kern Meers (1);
- Verbeelding van het bestemmingsplan Kern Meers (2);
- Regels van het bestemmingsplan Kern Meers;
- Bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan Kern Meers;
- Toelichting van het bestemmingsplan Kern Meers;
- Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan Kern Meers;
- Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan Kern Meers;
- De 8 ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Kern Meers.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris, de Burgemeester,

Dict.