

Onderwerp: bestemmingsplan 'Parallelstraat 56a te Amstenrade'

Vergaderdatum:	20 december 2022	Registratienr:	Z/21/167678 318783
Portefeuillehouder:	Reijnders, Henk	Steller:	Hendrix, Cyriel (Beekdaelen)

Aan de Raad

Voorstel: het bestemmingsplan 'Parallelstraat 56a te Amstenrade', gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Wat is de aanleiding?

Op 12 januari 2021 heeft de gemeente medewerking verleend ter wijziging van de bestemming en het bouwen van een levensloopbestendige woning op het perceel Parallelstraat 56a in Amstenrade, gelegen binnen het bestemmingsplan "Kernen Schinnen" (VO-2020-176). Om de voorgestelde ontwikkeling te realiseren heeft de aanvrager een bestemmingsplan opgesteld en ingediend

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen', zoals vastgesteld op 14 maart 2013 van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Detailhandel' met het daarbinnen opgenomen bouwvlak. Het is binnen de huidige geldende bestemming 'Detailhandel' niet mogelijk om één woning voor reguliere bewoning mogelijk te maken. Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient een buitenplanse procedure te worden doorlopen. In casu betreft dit een separate bestemmingsplanprocedure, in welk verband voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in beginsel primair in een bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarbij vervolgens binnen de regels van de nieuwe bestemming 'Wonen' één nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

De middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk te maken woning dient in de stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint te worden gerealiseerd, dus aan de straatzijde. Op deze wijze wordt het bebouwingslint weer gecompleteerd. Qua bouwregels voor de nieuw te realiseren woning wordt met voorliggend bestemmingsplan volledig aangesloten bij de voor de direct aangrenzend gelegen woningen geldende bouwregels. Op deze wijze wordt excessieve bouw voorkomen.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Het voorstel draagt bij aan global goal 11 duurzame steden en gemeenschappen

Argumenten:

Ter plekke van de Parallelstraat 56a te (6436 BR) Amstenrade was voorheen een fietswinkel gevestigd. Momenteel is de locatie en bebouwing nog steeds bedrijfsmatig in gebruik. Voorliggend initiatief bestaat uit het beëindigen van het bedrijfsmatige gebruik, de bestaande bebouwing ter plaatse te slopen, en één nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren.

Op 12 januari 2021 is de gemeente in akkoord gegaan met het voorstel, omdat het initiatief aansluit bij gemeentelijke ambities op economie en planologie:

- Het winkelgebied van Amstenrade concentreren en aanpassen op de huidige vraag.
- Het bebouwingslint langs de Parallelstraat repareren.

Op 11 februari 2021 heeft de regionale bestuurscommissie ingestemd om dit plan compensatievrij te realiseren en deze woning toe te voegen aan de woningbouwprogrammering.

Kanttekeningen en risico's:

Zowel in de gesloten anterieure overeenkomst als in het bestemmingsplan is de uitvoering gewaarborgd. Initiatiefnemer zorgt dat het woningbouwinitiatief dat mogelijk wordt gemaakt via deze beleidsregel binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch is vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zal zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de (sub)regionale woningmarktprogrammering. In de planregels wordt voor dit initiatief een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft de desbetreffende bestemming te wijzigen. Tevens kan de gemeente besluiten dat een eventueel verleende omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien deze termijnen niet gehaald zijn. In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over planschade. Er worden verder geen risico's voorzien bij de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Financiën:

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om een exploitatieplan op te stellen of moet aantonen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

Vervolgtraject en verantwoording:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 5 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende 6 weken was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de huis-aan-huis bladen, het Gemeenteblad (online) en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Wijzigingen

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen dat in zijn geheel kan worden bebouwd en in de bouwregels was een maximale breedte van 15 meter mogelijk; deze mogelijkheid is geschrapt uit de vast te stellen versie van het bestemmingsplan. Artikel 3.2.1 onder a. en 3.2.2. onder d. en f. van de planregels zijn als gevolg van voorgaande gewijzigd.

Na het besluit tot gewijzigde vaststelling van de gemeenteraad zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. Het besluit en de daarbij behorende stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld en voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de huis-aan-huis bladen, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlage:

- Bijlage 1: Parallelstraat 56a te Amstenrade_Toelichting
- Bijlage 2: Parallelstraat 56a te Amstenrade_Regels
- Bijlage 3: Parallelstraat 56a te Amstenrade_verbeelding
- Bijlage 4: Parallelstraat 56a te Amstenrade_Bijlagen bij toelichting (1)
- Bijlage 5: Parallelstraat 56a te Amstenrade_Bijlagen bij toelichting (2)

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts