

Onderwerp: Raadsvoorstel inzake Nota van zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan

Vergaderdatum:	30 april 2024	Registratienr:	Z/23/197505
Portefeuillehouder:	L. de Koster	Steller:	Nijsen, Jonas

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Gemeenschapshuis Puth' gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Wat is de aanleiding?

In juli 2015 zijn de afzonderlijke Dorpsontwikkelingsplannen door de gemeenteraad van voormalige gemeente Schinnen vastgesteld. Dit heeft een vertaalslag gekregen in de vorm van het benoemen van cohesiegebieden. Binnen de cohesiegebieden spelen gemeenschapsvoorzieningen en de doorontwikkeling hiervan een belangrijke rol. Op 8 april 2016 heeft de gemeenteraad van voormalige gemeente Schinnen de Nota Uitwerking Cohesiegebieden gemeente Schinnen vastgesteld. Hiermee is koers bepaald voor de ontwikkeling en verdere inrichting van de cohesiegebieden. Een van de cohesiegebieden betreft de kern Puth.

Omdat de sociaal maatschappelijke activiteiten in Puth op dit moment verspreid plaatsvinden, vindt er niet of nauwelijks kruisbestuiving plaats en kan men niet (mee)profiteren van elkaars activiteiten. Middels de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis Puth wordt er een ontmoetingsplaats in Puth gecreëerd, waar het verenigingsleven zijn plek krijgt en waar mensen terecht kunnen voor laagdrempelige voorzieningen in het sociaal domein. Een plek waar inwoners van Puth – met of zonder hulpvraag – graag komen en graag gebruik van maken. Hiervoor zal op de locatie van de bestaande (te slopen) voetbalkantine een nieuwe accommodatie gebouwd worden en het voormalige voetbalveld zal worden ingericht als evenemententerrein.

Tegelijkertijd wordt er middels de realisatie van een brasserie binnen de accommodatie (onder 1 dak met het gemeenschapshuis, maar wel geheel zelfstandig) een stapsteen naar de Beekdaelenroute gerealiseerd, met als bijkomend voordeel dat de brasserie kan bijdragen aan een kostenneutrale exploitatie van het gemeenschapshuis.

In de periode 2018–2019 is voor de planontwikkeling een ontwerp gemaakt met als uitgangspunt behoud van de bestaande voetbalkantine (alleen verbouw/aanbouw). Het bestemmingplan is op basis van dit ontwerp aangepast en in 2019 vastgesteld door de raad. Echter, op basis van ingediende zienswijzen is in januari 2020 dit gewijzigde bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State. Vanuit de daaropvolgende evaluatie bleek de weerstand tegen de plannen voornamelijk te komen doordat de omgeving onvoldoende was meegenomen en gehoord in het doorlopen proces.

In de raadsvergadering van 26 september 2023 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van een extra krediet ten behoeve van het bouwen van een gemeenschapsaccommodatie en aanleg van de openbare ruimte. Op 5 december 2023 heeft het College besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Gemeenschapshuis Puth' ter inzage te leggen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Gemeenschapshuis Puth" te Puth heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) voor eenieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is via de gebruikelijke wegen bekend gemaakt en was raadpleegbaar. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende deze termijn is één zienswijze binnengekomen, welke deels gegrond is.

In de nota van zienswijzen is de ingediende zienswijze van een reactie voorzien en wordt vermeld of deze al dan niet gegrond is. Eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn tevens in de nota van zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

De volgende stap in het proces is het vaststellen van het (gewijzigde) bestemmingsplan door de raad.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit initiatief draagt bij aan de volgende duurzaamheidsdoelen:

Global Goal 11: maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Global Goal 16: bevorderen van veiligheid, publieke diensten en recht voor iedereen.

Argumenten:

1.1 De raad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen

De raad is het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan Gemeenschapshuis Puth is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in procedure gebracht. De procedure verloopt derhalve volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

1.2 Het planvoornemen conform het collegevoorstel van 28 november 2023

Om een goede invulling te geven aan het thema leefbaarheid, heeft de gemeente Beekdaelen een aantal gemeenschapsaccommodaties in haar beheer en ontwikkelt zij, waar mogelijk, nieuwe. In Puth is het de bedoeling dat er een nieuwe gemeenschapsaccommodatie wordt ontwikkeld op de voormalige gronden van V.V. Puth. De voorziening zal een belangrijke ontmoetingsfunctie krijgen voor de inwoners van Puth en de inwoners van de gemeente Beekdaelen. De transformatie van de voormalige sportaccommodatie naar gemeenschapsaccommodatie bestaat uit:

- De sloop van de voormalige voetbalkantine en realisatie van een nieuw gemeenschapshuis in combinatie met een commercieel horecagedeelte met terras (brasserie);
- De (her)inrichting van het terrein ten behoeve van:
 - 1. ~~evenemententerrein;~~
 - 2. schutterij;

3. speeltuin;
4. toegangspad voor wandelaars en fietsers;
5. parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast, waarbij tevens aandacht is voor de waterbergingsopgave. Het gebied waar voormalig voetbalveld 2 is gesitueerd, ten noorden van de Sittarderweg, is voornamelijk bedoeld voor verdere natuurontwikkeling. Er is hier namelijk reeds een dassenburcht gesitueerd. Dit gedeelte is inmiddels ingericht als 'dorpsgaard'.

Hier kunnen de bewoners van Puth elkaar ontmoeten; dit kan bijdragen aan de saamhorigheid van bewoners binnen de kern Puth. Men kan zich inspannen maar ook ontspannen. Het is bovenal een stukje landschap waaraan zelf gewerkt kan worden. De 'dorpsgaard' kan gezien worden als een perfecte uitvalsbasis voor activiteiten zoals oogstdagen, buurtbarbecues, lesmiddagen en sport en spel.

Naast een fijne plek voor de mens moet de 'dorpsgaard' anderzijds ook leefruimte bieden voor dieren. Door aangepast beheer in de 'dorpsgaard' worden ontwikkelingsmogelijkheden voor bedreigde fauna gecreëerd. Het uitgangspunt van de 'dorpsgaard' is dat deze geïnitieerd, gerealiseerd en onderhouden wordt door (dorps)bewoners.



Weergave bestaande situatie met marking plangebied

1.3 **Het juridisch-planologisch kader voor het integrale plan 'Gemeenschapshuis Puth is geborgd met de vaststelling van het bestemmingsplan**

Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening voor het integrale plan Gemeenschapshuis Puth juridisch-planologisch geborgd.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan betreffen concreet de bepalingen voor wat betreft evenementen en de aanduiding 'evenemententerrein' in het bestemmingsplan, de toelichting en de verbeelding. Enkele onderdelen in verband met het houden evenementen op het terrein rond het gemeenschapshuis komen ook te vervallen of worden volledig verwijderd. Op die manier doet men recht aan de deels gegronde zienswijze. Conform de eerder ter inzage gelegde versie van het plan, was er een aanduiding gemaakt voor 'evenemententerrein' waarbinnen onder bepaalde voorwaarden evenementen direct werden toegestaan vanuit het bestemmingsplan (vergunningsvrij). Indiener van de zienswijze maakte terecht kenbaar dat dit geen gebruikelijke bepaling is en haalt aan dat de exacte voorwaarden niet voldoende onderbouwd waren. Middels de bovengenoemde aanpassingen kan dit vrij simpel opgelost worden.

Evenementen kunnen vervolgens middels de gebruikelijke manier geregeld worden, via een aanvraag voor een evenementenvergunning op basis van de APV. Zo kan elk evenement beoordeeld worden op de regels die daarop van toepassing zijn. Denk hierbij, bijvoorbeeld, aan de duur van het evenement, geluid en parkeren. Dit is ook in overeenstemming met het gemeentelijke evenementenbeleid.

De overige onderdelen van de zienswijze gaan in op de parkeergelegenheid en de verkeersveiligheid aan Sittardergats en nabijgelegen straten. Deze onderdelen zijn niet gegrond.

Volgens indiener zouden er onvoldoende parkeerplaatsen zijn voorzien en is de alternatieve parkeerlocatie te ver van het gemeenschapshuis. Echter is voldoende parkeergelegenheid voorzien voor reguliere evenementen in het gemeenschapshuis, met name 61 parkeerplaatsen en 90 plaatsen voor fietsen. De alternatieve parkeerlocatie is gelegen aan de Eenheidsstraat, zo'n 200m vanaf het perceel. Deze dient niet als vaste parkeerplaats, maar als alternatieve 'extra' locatie voor evenementen die de capaciteit van het gemeenschapshuis zelf overschrijden. Gelet op deze functie zijn er geen andere opties in Puth, althans geen die dichterbij de planlocatie liggen. Hier bestaat geen alternatief voor, tenzij een nieuwe parkeerplaats in het buitengebied wordt opgericht, wat evenmin wenselijk is. Voor incidenteel gebruik volstaat de parkeerplaats aan de Eenheidsstraat.

De verkeerssituatie blijft grotendeels ongewijzigd. Uit de toename aan bezoekers en reeds bestaande situatie en verkeersdrukte aan Sittardergats en de vier toegangswegen daaraan blijkt dat het zelfs maar om een toename aan verkeersintensiteit van 2% gaat. Men kan niet verwachten dat door deze kleine toename hinder of een onveilige verkeerssituatie zal ontstaan. Men haalt verder ook aan dat er vaker te snel wordt gereden in de straat, ook bij slecht weer. Gelet op de redelijk smalle weginrichting kan hier vrij weinig aan

gedaan worden. Het rijgedrag staat ook niet in directe relatie tot de nieuwe plannen.

Kanttekeningen en risico's:

- Planvorming & historie

Reeds in de periode 2018-2019 is voor de planontwikkeling gemeenschapsaccommodatie Puth een ontwerp gemaakt met als uitgangspunt behoud van de bestaande voetbalkantine (alleen verbouw/aanbouw). Het bestemmingplan is op basis van dit ontwerp aangepast en in 2019 vastgesteld door de raad. Echter, op basis van ingediende zienswijzen en het daaropvolgende beroep door omwonenden is in de uitspraak van 15 januari 2020 dit gewijzigde bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State. Het bestemmingsplan is in zijn geheel vernietigd vanwege (samengevat) het feit dat in de regels de oppervlakte en openingstijden van de horeca in het project niet in overeenstemming waren met de toelichting bij het plan en de onderzoeken die hiervoor uitgevoerd zijn. Vanuit de evaluatie bleek de weerstand van belanghebbenden t.a.v. de plannen voornamelijk te ontstaan doordat de omgeving onvoldoende was meegenomen en gehoord in het doorlopen proces.

Op basis van het Programma van Eisen en met kennis van de uitkomsten van de dialoog met de omgeving, is een nieuw ontwerp gemaakt dat vervolgens werd afgestemd met de omgeving en ertoe heeft geleid dat het ontwerp werd aangepast, met als resultaat een 'definitief' voorlopig ontwerp. Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de beschreven omgevingsdialoog, het genoemde ontwerp en de uitspraak van de Raad van State.

- Economische en marktrisico's

Ondanks dat het plan integraal aangeboden wordt als een transformatie op eigen terrein is het plan bedrijfseconomisch op te splitsen in losse onderdelen. Alle onderdelen zijn afhankelijk van elkaar in de exploitatie. De business case is inmiddels per onderdeel helder onderbouwd.

- Financiële risico's

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. De gemeente Beekdaelen heeft de nodige budgetten op de gemeentelijke begroting gereserveerd voor de realisatie van dit planvoornemen. Dit is vastgelegd in het raadsbesluit met zaaknummer Z/21/153192 342539 d.d. 26 september 2023. Ook zijn de gronden in eigendom van de gemeente. De dekking van de kosten zijn daarmee in voldoende mate gewaarborgd.

- Maatschappelijke risico's

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met het voornemen wordt een nieuwe invulling gegeven aan het plangebied en voormalige bebouwing en draagt bij aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse door de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt met het planvoornemen een algemeen maatschappelijk belang gediend, namelijk de huisvesting van het verenigingsleven van Puth. In een uitvoerig voortraject en in samenspraak met inwoners van de kern Puth, is gekomen tot het ontwerp zoals het nu ligt.

Hierbij is bij de situering van het te realiseren gebouw en de diverse functies zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en opmerkingen van de omwonenden. Vanaf eind 2020 tot aan heden is intensief met de omgeving gecommuniceerd en afgestemd; een brief bij start proces en vervolgens keukentafelgesprekken, bewonersbijeenkomsten, nieuwsbrieven en een informatiebijeenkomst op 1 juni 2022 op de locatie zelf waarbij de contour van het nieuwe gebouw was uitgezet. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een aanvaardbaar plan voor de omwonenden. Een 'definitief' voorlopig Ontwerp van het gemeenschapshuis met bijbehorende inrichtingstekening (zie ook Bijlage 1) die als basis en uitgangspunt hebben gefungeerd voor het concipiëren van het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan is verder aangetoond dat er met deze ontwikkelingen geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het plangebied en het nieuwe gebruik gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

- Natuurlijke risico's (extern)

Ieder initiatief kent "normale" invloeden van buitenaf. Dit op diverse vlakken en niet direct te koppelen aan het initiatief, maar als gevolg van veranderingen in de omgeving. De ontwikkeling vindt plaats op eigendom van de gemeente Beekdaelen en de deze is primair zelf aan zet om deze te begeleiden.

- Inhoudelijke risico's

Het plan beschrijft een hoge ambitie op het gebied van kwaliteit van de omgeving en het bijbehorende aanbod. De kwaliteit van de omgeving is, ongeacht wie eigenaar of exploitant van het initiatief is, geborgd.

Vervolgtraject, verantwoording en communicatie:

1. Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemeenschapshuis Puth' door de raad, wordt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd (beroepsperiode). De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het lokale blad 'Hallo Beekdaelen', op mijnoverheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan (naar verwachting 26 juli 2024), tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld.

Bijlagen:

1. Zienswijze (geanonimiseerd)
2. Nota van zienswijze
3. Collegevoorstel
3. Raadsbesluit
4. Gewijzigde planregels
5. Gewijzigde toelichting planregels
6. Bijlage bij toelichting
7. Gewijzigde verbeelding

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts