

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Burgemeester Beckerstraat 2 t/m 8 te Nuth'

Vergaderdatum:	20 december 2022	Registratienr:	Z/21/164852 318907
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Hendrix, Cyriel (Beekdaelen)

Aan de Raad

Voorstel: het bestemmingsplan 'Burgemeester Beckerstraat 2 t/m 8 te Nuth', vast te stellen.

Inleiding:

De initiatiefnemer heeft op 22 februari 2019 een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van voormalig bedrijfsspercelen naar 4 levensloopbestendige woningen. Het plangebied is gelegen tussen Burgemeester Beckersstraat 10 en de Burgemeester Cremersstraat 11 te Nuth. (kadastrale gemeente Nuth sectie C nr. 3120 gedeeltelijk en sectie C nr. 5934 gedeeltelijk).

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beekdaelen heeft op 10 september 2019 besloten in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan voor 4 levensloopbestendige woningen.

Gebleken is dat het bouwplan niet voldoet aan de vigerende bestemmingsplannen "Kern Nuth" en "Stationstraat 143 Nuth" op de volgende aspecten:

- Binnen de bestemming 'Centrum' zijn per bouwperceel niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan. Het toevoegen van een extra woning is derhalve niet toegestaan.

Om deze reden dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Vooruitlopend op het bestemmingsplan heeft het college op 20 juli 2021 de anterieure overeenkomst geaccordeerd.

Het project is gesitueerd nabij het centrum van Nuth. De directe omgeving langs de projectlocatie betreft lintbebouwing. De Burg. Beckersstraat is een verkeersluwe straat, parallel aan de Stationstraat N298, waar voornamelijk een woonfunctie waar te nemen is. Het bouwplan gaat uit van de realisering van 4 grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen. De woningen hebben een BVO van 166 m² en zijn bestemd voor het middensegment voor de doelgroep senioren (levensloopbestendig).

Deze woningen worden gerealiseerd ter vervanging van voormalig bedrijfsgebouwen die niet meer in gebruik zijn. Eén gebouw is inmiddels gesloopt. Het andere is verbouwd en opgesplitst in meerdere kleine bedrijfsunits. Het achtererf aan de Burgemeester Beckersstraat is niet meer in gebruik en bevindt zich in een slechte staat. De voormalige bedrijfsspercelen liggen ingesloten in een woonwijk en zijn de enige bedrijfsruimte in een lint van woningen, midden in een bestaand woongebied.

Het toestaan van de woonfunctie langs de Burg. Beckersstraat kan als functioneel passend beschouwd worden. Overige functies worden bij voorkeur gecentraliseerd in

het centrum van de kern Nuth. Om de achterkant-situatie op te lossen aan de Burg. Beckersstraat is een passende invulling gezocht. De straat wordt grotendeels gekenmerkt door bestaande woningen. Verder is er vraag om voor ouderen dichtbij het centrum woonruimte te voorzien. Vanuit deze karakteristiek en vraag is een invulling van een viertal levensloopbestendige woningen op zijn plaats. In overleg met de gemeente Beekdaelen (principeakkoord d.d. 10-09-2019) en de bewoners aan de Burg. Cremersstraat, is ervoor gekozen om de 4 woningen uit te voeren in 1 laag met kap. Op die manier blijft de privacy en het uitzicht van de woningen aan de Burg. Cremersstraat behouden. Daarnaast sluit deze typologie aan bij de doelgroep: levensloopbestendige patiowoningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan verantwoord geacht in het straatbeeld en de omgeving. Het toevoegen van woningen kan alleen indien de bestuurscommissie in het kader van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een positief advies afgeeft.

Bestemmingsplannen 'Kern Nuth' en 'Stationsstraat 143, Nuth'

De vigerende bestemmingsplannen "Kern Nuth" en "Stationstraat 143 Nuth" kennen voor de locatie de bestemming "Centrum" (artikel 7) en de regels behorend bij deze bestemming. Het bouwplan is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegelaten vanwege de toevoeging van 4 woningen.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan Global Goal 11, duurzame steden en gemeenschappen.

Argumenten:

Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding middels nieuwbouw. Bij het project zijn geen rijksbelangen in het geding. De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Er worden 4 woningen toegevoegd. Met minder dan 12 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling binnen in de jurisprudentie bepaalde marges en hoeft niet aan de ladder te worden getoetst.

Provinciaal beleid

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg' vastgesteld (hierna te noemen: POVI Limburg). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Het plan voorziet in de realisatie van 4 woningen op een voormalige bedrijfslocatie in een woonwijk. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn niet meer in gebruik en geven een rommelig beeld in het door woningen omgeven gebied nabij het centrum van Nuth. Het toevoegen van de woonfunctie kan als functioneel passend worden beschouwd en levert een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op. Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

Regionaal beleid

Het bouwplan is behandeld in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 1 april 2021. De commissie heeft besloten om het project van 4 woningen toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering, onder voorwaarde van de criteria conform de beleidsregel "Ruim baan. Voor goede woningbouwplannen 2021",

zoals door de gemeenteraad van Beekdaelen vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2021.

Gemeentelijk beleid

Het motto van de gemeente Beekdaelen is 'Leven en werken in het landschap'. In de Ontwikkelagenda is een aantal ambities geformuleerd waaronder 'Vitale dorpen, wijken en buurten in Beekdaelen'. In 'Ons Beekdalen maken we samen' zijn vier lijnen benoemd waaronder "Excellent wonen en vitale kernen". Gemeente Beekdaelen streeft ernaar om een aantrekkelijke groene long in de regio te zijn. Dat betekent ook: een mooie, leefbare en goed bereikbare gemeente met voldoende voorzieningen voor iedereen. Een thema wat hier belangrijk is "Variatie in het woningaanbod houdt het dorp vitaal". De ambities voor excellent wonen en vitale kernen vragen ook om andere opties, bijvoorbeeld het heroverwegen van regionale afspraken over de beperking van nieuwbouw, transformeren en slopen, verduurzamen, creatieve nieuwe bouw- en woonvormen, het realiseren van tijdelijke woningen, of het omzetten van koopwoningen naar huur. Het transformeren van dit bedrijventerrein naar een woonbestemming met koopwoningen past binnen deze kaders,

Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omliggende Natuurgebieden op voorhand uitgesloten. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Voorgesteld plan is een activiteit die niet in onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen. Met de ontwikkeling van 4 woningen blijft de ontwikkeling ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer en een oppervlakte van 100 hectare of meer). Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Kanttekeningen en risico's

Met deze herstructurering zijn geen problemen te verwachten, zijn er geen negatieve gevolgen voor de waarden in en nabij het plangebied en het nieuwe gebruik gaat gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met het planvoornemen wordt een nieuwe invulling gegeven aan het plangebied welke bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Financiën

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. In het kader van het kostenverhaal is

tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en kosten resulterend uit een eventueel verzoek voor veroorzaakte planschade door initiatiefnemer wordt gedragen.

Vervolgtraject

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

Na het besluit tot vaststelling van de gemeenteraad zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. De kennisgeving wordt gepubliceerd en het besluit en de daarbij behorende stukken worden 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.

Bijlagen:

1. Burg. Beckerstraat 2-8 te Nuth_Toelichting
2. Burg. Beckerstraat 2-8 te Nuth_Regels
3. Burg. Beckerstraat 2-8 te Nuth_Verbeelding
4. Ondertekende anterieure overeenkomst

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts