gemeente roerdalen

Raadsvoorstel - 1 Minuutversie

Zaaknummer: Z21-021581

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen

Reden besluit

In het verleden zijn in de bestemmingsplannen 'Kernen Roerdalen' en 'Buitengebied' per abuis rechtstreekse bouwtitels voor het bouwen van een woning geschrapt. Het betreft in totaal 26 percelen. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' wordt deze omissie hersteld.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen';

2. Het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' getekend op de ondergrond met identificatienummer NLIMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01, gewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 23 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding, aanleiding en doelstelling

Naar aanleiding van het per abuis schrappen van de rechtstreekse bouwmogelijkheden hebben acht perceeleigenaren zich gemeld bij de gemeente. Vervolgens is bij een verdere (ambtelijke) inventarisatie gebleken dat het in totaal 26 locaties betreft waarop deze situatie zich voordoet. Met het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' wordt beoogd om de oude bouwmogelijkheden onder voorwaarden te herstellen. Verder wordt op één locatie op verzoek van de eigenaar een extra woning mogelijk gemaakt.

Risico's

Dit bestemmingsplan biedt enkel planologisch voordeel aan de eigenaren van de percelen, aangezien zij (opnieuw) de mogelijkheid krijgen om een woning te bouwen waar dat op dit moment niet mogelijk is. Anderzijds is het zo dat voor omwonenden mogelijk planologisch nadeel ontstaat. Aangezien dit bestemmingsplan ambtshalve door de gemeente wordt vastgesteld, is er geen mogelijkheid om mogelijke planschadekosten op initiatiefnemers te verhalen. Het risico op planschade door omwonenden wordt echter laag ingeschat, aangezien een maatschappelijk risico geldt van minimum 2% van de waarde van de woning én het locaties betreft waar nu ook reeds

bebouwing kon worden opgericht (weliswaar geen woning, maar wel bijgebouwen bij de reeds bestaande woning). Het gaat immers om locaties die allemaal binnen de kernen zijn gelegen. In zoverre kan aangenomen worden dat woningbouw op deze locaties in de lijn der verwachting ligt. Voor de volledigheid wordt vermeld dat ten behoeve van de locatie waarop een tweede woning mogelijk wordt gemaakt wél een anterieure overeenkomst is gesloten waarin ook het verhaal van planschade (met betrekking tot die tweede woning) is geregeld.

Middelen

Zoals reeds aangegeven kunnen de kosten voor dit bestemmingsplan niet op de perceeleigenaren worden verhaald, aangezien het bestemmingsplan ambtshalve wordt vastgesteld. Uitzondering hierop betreft de locatie waarop op verzoek van de eigenaar een extra woning planologisch wordt geregeld. Aangezien dat initiatief van de eigenaar komt, is hiervoor wel een anterieure overeenkomst getekend inclusief exploitatiebijdrage.

gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-021581
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen
Datum:	20-10-2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	M. van Helvert
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen'; 2. Het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' getekend op de ondergrond met identificatienummer NLIMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01, gewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 23 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen; 3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.
Bijlage(n):	Bijlage 1. Toelichting; Bijlage 2. Regels; Bijlage 3. Verbeelding; Bijlage 4: Bijlagen bij bestemmingsplan 4.1. Staat van bedrijfsactiviteiten; 4.2. Ruimtelijke onderbouwing 2 woningen Hoofdstraat Posterholt; 4.3. Aerius berekening; 4.4. Akoestisch onderzoek; Bijlage 5. 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Dit raadsvoorstel strekt tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen'.

2. Inleiding

Na de vaststelling van de bestemmingsplannen '1e herziening Kernen Roerdalen' en 'Buitengebied Roerdalen 2e herziening' in 2016 is gebleken dat op 26 locaties de rechtstreekse bouwtitels voor de bouw van een woning per abuis zijn geschrapt. De oorzaak hiervan ligt vermoedelijk bij de digitalisering van het plan, want op alle locaties is wonen wel nog toegestaan, maar is de (destijds bestaande) mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe woning vervallen. Op de verbeelding is immers te zien dat op deze locaties een bouwvlak of een cijfer om het maximaal aantal woningen aan te duiden ontbreekt. En dat is volgens de regels bij het bestemmingsplan wel noodzakelijk om het bouwen van een woning mogelijk te maken.

Naar aanleiding van het per abuis schrappen van de rechtstreekse bouwmogelijkheden hebben acht perceeleigenaren zich gemeld bij de gemeente, waarbij in één geval ook een verzoek om planschade is ingediend. In overleg met de indiener is het verzoek om planschade aangehouden met de toezegging dat de bouwmogelijkheid zou worden gerepareerd. Vervolgens is bij een verdere (ambtelijke) inventarisatie gebleken dat het in totaal 26 locaties betreft waarop deze situatie zich voordoet. Met het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' wordt beoogd om de oude bouwmogelijkheden te herstellen, weliswaar onder voorwaarden (deze komen onder het kopje "Argumenten" nog aan bod).

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen';

2. Het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' getekend op de ondergrond met identificatienummer NLIMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01, gewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 23 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

4. Argumenten

4.1. Inhoud bestemmingsplan

Wat wordt nu precies in dit bestemmingsplan geregeld? In de eerste plaats wordt op 26 locaties de mogelijkheid tot het bouwen van een woning terug "geactiveerd" nadat die eerder per abuis is geschrapt. De 26 locaties liggen verspreid over de kernen van Roerdalen (9 in Posterholt, 4 in Sint Odiliënberg, 6 in Herkenbosch, 4 in Melick, 2 in Montfort en 1 in Vlodrop). Voor een exact overzicht van de locaties wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan waarop

alle locaties exact zijn ingetekend.

Twee locaties verdienen een aparte vermelding: Hoofdstraat naast nummer 29a in Posterholt en Walstraat naast nummer 22 in Vlodrop.
Op de eerste locatie heeft de eigenaar een principeverzoek ingediend voor het bouwen van twee levensloopbestendige seniorenwoningen. Dat is een extra woning ten opzichte van de mogelijkheid die het oude bestemmingsplan bood (dat was namelijk één woning). Met dit principeverzoek hebben wij reeds ingestemd op 2 februari 2021 en deze ontwikkeling wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dat is ook de reden waarom voor de extra woning op deze locatie een anterieure overeenkomst is gesloten. Deze anterieure overeenkomst was een voorwaarde bij de verleende principe-medewerking.

Ten aanzien van de locatie Walstraat naast nummer 22 in Vlodrop is gebleken dat ter plaatse twee woningen konden worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

Naast de genoemde ontwikkelingen op 26 locaties is in dit bestemmingsplan ook nog op één locatie (Markt 22 te Vlodrop) een foutief ingetekend bouwvlak in overeenstemming gebracht met de feitelijke toestand. Concreet is het bouwvlak iets ruimer ingetekend. Het is van belang om erop te wijzen dat op deze locatie in het verleden geen bouwtitel is wegbestemd en dat hier in het bestemmingsplan ook geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Het betreft enkel de aanpassing van het bouwvlak.

Samengevat gaat het dus om 26 locaties waarop in totaal 28 woningen mogelijk worden gemaakt. Van die 28 woningen gaat het in 27 gevallen om in het verleden per abuis wegbestemde bouwmogelijkheden en op één locatie wordt één extra woning planologisch geregeld. Verder wordt op één locatie het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de feitelijke toestand.

4.2. Woningvoorraad en sturingsmogelijkheid
Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is het teruggeven van per abuis wegbestemde rechten aan eigenaren. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de woningvoorraad. Van de 28 woningen die (potentieel) op basis van dit bestemmingsplan zouden kunnen worden gebouwd, staan er slechts vier op de planvoorraadlijst en is in twee gevallen in het verleden een bouwvergunning verleend waarvan nooit gebruik is gemaakt. Dit betekent dat in totaal 22 transformatie-eenheden (28 min 6) moeten worden ingezet. Dit cijfer moet echter meteen worden genuanceerd omwille van een aantal redenen.

In de eerste plaats is het absoluut niet de verwachting dat er daadwerkelijk 28 woningen zullen worden gebouwd. Integendeel: slechts van drie locaties is bekend dat de eigenaar een concreet bouwplan heeft. Bovendien is het terrein op een aantal locaties zodanig ingericht dat de bouw van een woning niet in de lijn der verwachting ligt. In een aantal gevallen gaat het bijvoorbeeld om een stuk grond dat als tuin (met bebouwing, zoals een tuinhuis of garage) is ingericht bij een

reeds bestaande woning.

Ten tweede is van belang dat zich slechts acht eigenaren bij de gemeente hebben gemeld nadat de bouwmogelijkheid per abuis is komen te vervallen. Daarbij is slechts één verzoek om planschade ingediend dat is aangehouden na de toezegging dat de omissie zou worden hersteld. Ook dit wijst erop dat er in een groot aantal gevallen geen directe behoefte tot woningbouw bestaat.

De derde reden om de 22 in te zetten transformatie-eenheden te nuanceren is de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 16.2 van de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft tot doel om eigenaren de mogelijkheid te bieden om uiterlijk tot 17 juni 2026 een omgevingsvergunning aan te vragen, de woning te bouwen en in gebruik te nemen. Indien zij geen gebruik maken van deze mogelijkheid, dan is het college vervolgens bevoegd om de bouwtitel te schrappen. Het is van belang om erop te wijzen dat het een bevoegdheid van het college betreft en geen verplichting. Met dit instrument wordt aan het college dus de mogelijkheid geboden om vanaf 17 juni 2026 maatwerk toe te passen. Deze termijn is bovendien ook (ruim) voldoende om voorzienbaarheid te creëren in het kader van planschade. Met andere woorden: indien eigenaren tot 17 juni 2026 geen actie ondernemen en het college vervolgens de bouwtitel schrapt, dan hebben zij geen recht op een tegemoetkoming in planschade.
De datum van 17 juni 2026 is uiteraard niet toevallig gekozen. Deze datum is gebaseerd op de laatste datum waarop in het bestemmingsplan de fout van de wegbestemde bouwkavels is geslopen. Het betreft het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' dat op 17 juni 2016 door uw raad werd vastgesteld. Rekening houdend met een planperiode van tien jaar is ervoor gekozen om de datum van 17 juni 2026 toe te passen. Daarmee wordt ernaar gestreefd om vergelijkbare situaties zo veel mogelijk gelijk te behandelen. En nogmaals: de mogelijkheid om de bouwtitels vanaf 17 juni 2026 te schrappen is een bevoegdheid van het college, geen verplichting. Op deze manier behouden wij wel sturingsmogelijkheden met betrekking tot de woningvoorraad.

4.3. Eisen aan de woningen
Aangezien met dit bestemmingsplan wordt beoogd om per abuis wegbestemde rechten aan eigenaren terug te geven én tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het college de mogelijkheid biedt om ongebruikte rechten na 17 juni 2026 te schrappen, is er niet voor gekozen om eigenaren nog meer te beperken door bijkomende eisen te stellen aan de (typen van) woningen. Die eisen golden immers ook nog niet op het moment dat de bouwmogelijkheden per abuis werden wegbestemd. Bovendien betreft het locaties die binnen de bestaande kernen zijn gelegen (inbreiding) en waar de bouw van een woning ook logisch zou zijn in het straatbeeld. Uiteraard zijn wel voorschriften opgenomen inzake het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte, de kapvorm, de afstanden tot perceelsgrenzen, etc. Deze regels sluiten wat inhoud betreft aan op de regels die overal in de kernen gelden.

5. Kanttekeningen

5.1. Planschade

Dit bestemmingsplan biedt enkel planologisch voordeel aan de eigenaren van de percelen, aangezien zij (opnieuw) de mogelijkheid krijgen om een woning te bouwen waar dat op dit moment niet mogelijk is. Bovendien biedt de termijn tot 17 juni 2026 hen daarvoor voldoende tijd.
Anderzijds is het natuurlijk zo dat voor omwonenden mogelijk planologisch nadeel ontstaat. Aangezien dit bestemmingsplan ambtshalve door de gemeente wordt vastgesteld, is er geen mogelijkheid om mogelijke planschadekosten op initiatiefnemers te verhalen (met uitzondering van de tweede woning op de locatie aan de Hoofdstraat naast nummer 29a waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten). Het risico op planschade door omwonenden wordt echter laag ingeschat, aangezien een maatschappelijk risico geldt van minimum 2% van de waarde van de woning én het locaties betreft waar nu ook reeds bebouwing kon worden opgericht (weliswaar geen woning, maar wel bijgebouwen bij de reeds bestaande woning). Het gaat immers om locaties die allemaal binnen de kernen zijn gelegen. In zoverre kan aangenomen worden dat woningbouw op deze locaties in de lijn der verwachting ligt.

5.2. Wijzigingsbevoegdheid

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is meermaals stilgestaan bij de vraag of de wijzigingsbevoegdheid al dan niet zou worden opgenomen. Ambtelijk wordt geadviseerd om dit wel te doen, aangezien op die manier toch nog sturing kan worden gehouden op de woningvoorraad. Bij het niet opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, geldt de mogelijkheid om de woningen te bouwen voor de volledige planperiode van 10 jaar en wordt geen voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid. Bovendien is het voordeel van de wijzigingsbevoegdheid dat zij geen verplichting inhoudt: indien het college er na 17 juni 2026 geen gebruik van maakt, dan kunnen deze woningen nog steeds worden gebouwd. De wijzigingsbevoegdheid biedt dus ook de mogelijkheid om maatwerk toe te passen.

5.3. Zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Gedurende de termijn van inzage van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de lengte van de termijn die in de wijzigingsbevoegdheid wordt genoemd (17 juni 2026). Voor de (beantwoording van de) ontvangen zienswijze wordt verwezen naar de bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen'. De zienswijze heeft niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Wel zijn er ambtshalve nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Daarbij gaat het om de volgende punten:

- een technische aanpassing in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 16.2;

- de dubbelbestemmingen inzake archeologie zijn in overeenstemming gebracht met de geldende bestemmingsplannen;

- de bouwvlakken zijn op een aantal locaties aangepast aan de laatste informatie uit lopende principeverzoeken en/of concrete bouwplannen;

- in de toelichting is een nadere motivering opgenomen ten aanzien van de vormvrije mer-beoordeling, milieuzonering en externe veiligheid.

6. Financiën

Zoals reeds aangegeven kunnen de kosten voor dit bestemmingsplan niet op de perceeleigenaren worden verhaald, aangezien het bestemmingsplan ambtshalve wordt vastgesteld. Het betreft dan ook de rechtzetting van een omissie uit her verleden. Uitzondering hierop betreft de locatie waarop op verzoek van de eigenaar een extra woning planologisch wordt geregeld. Aangezien dat initiatief van de eigenaar komt, is hiervoor wel een anterieure overeenkomst getekend inclusief exploitatiebijdrage.

7. Communicatie

Met de perceeleigenaren die zich in het verleden naar aanleiding van het wegbestemmen van de bouwmogelijkheden bij de gemeente hebben gemeld, is reeds actief gecommuniceerd. Dat geldt uiteraard ook voor de perceeleigenaren die een concreet bouwvoornemen hebben. Zij wachten namelijk op de vaststelling van het bestemmingsplan alvorens zij hun formele aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning kunnen indienen.

Verder zal de communicatie verlopen zoals dat standaard het geval is in een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd (net zoals dat bij het ontwerp-bestemmingsplan is gebeurd) en hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zie die beroep instellen, kunnen tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. Bijlagen

Bijlage 1. Toelichting;
Bijlage 2. Regels;
Bijlage 3. Verbeelding;
Bijlage 4: Bijlagen bij bestemmingsplan
4.1. Staat van bedrijfsactiviteiten;
4.2. Ruimtelijke onderbouwing 2 woningen Hoofdstraat Posterholt;
4.3. Aerius berekening;
4.4. Akoestisch onderzoek;
Bijlage 5. Anterieure overeenkomst m.b.t. tweede woning Hoofdstraat Posterholt
Bijlage 6. 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen

Sint Odiliënberg, 26 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta