gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z20-015262
Onderwerp:	Bestemmingsplan en verklaring van geen bedenkingen Bosweg te Montfort
Datum:	14 september 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	M. van Helvert
Gevraagd besluit:	1. Het bestemmingsplan 'Bosweg Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BOSWG-VG01, ongewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 27 april 2021 t/m 7 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen; 2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen; 3. Een ontwerp - verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het bouwen van een woning op de locatie Bosweg ongenummerd te Montfort onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de voorwaarden die het college gesteld heeft in haar principebesluit van 14 juli 2021.
Bijlage(n):	1. Verbeelding 2. Regels 3. Toelichting 4. Situatietekening woning Bosweg 5. Principebesluit college d.d. 14 juli 2021 6. Concept raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. **Onderwerp**

Bestemmingsplan en verklaring van geen bedenkingen Bosweg te Montfort

Z0069A0655F

2. Inleiding

Wonen Limburg is enkele jaren geleden gestart, in samenwerking met de gemeente, met een toekomstplan voor de locatie Bosweg in Montfort. Op deze locatie stonden sterk verouderde, sociale huurwoningen. In overleg met de omgeving en samen met de gemeente heeft Wonen Limburg de afgelopen jaren gewerkt aan een herstructureringsplan. Dit plan betreft de sloop van 20 woningen en de realisering van 10 tijdelijke en 10 permanente woningen inclusief de aanleg van parkeerplaatsen en een deel van de openbare ruimte.

De tijdelijke woningen zijn reeds vergund en inmiddels ook gerealiseerd door Wonen Limburg. Wij konden deze tijdelijke woningen vergunnen via de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Het onderhavige bestemmingsplan ziet op de bouw van de 10 permanente woningen, de invulling van de openbare ruimte en de toekomstige functie voor de locatie van de 10 tijdelijke woningen. Deze laatste locatie zal na een periode van 10 jaar een groenbestemming krijgen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 27 april 2021 t/m 7 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie E, nummer 1383. Dit perceel ligt op de grens van het plangebied van Wonen Limburg en de "oude" Bosweg. Met de herinrichting van het deel van Wonen Limburg ontstaat er een hoeksituatie op het genoemde perceel. De eigenaren van het betreffende perceel hebben om die reden de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een wonining op het betreffende perceel. Op 14 juli 2021 hebben wij besloten om hieraan (onder voorwaarden) principe medewerking te verlenen.

De bouw van een woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de bouw van de woning mogelijk te maken met een omgevingsvergunning is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist.

Omdat beide plangebieden aan elkaar grenzen en de ontwikkelingen daarmee stedenbouwkundig een relatie met elkaar hebben, leggen wij beide ontwikkelingen nu gezamenlijk ter besluitvorming voor aan uw raad.

3. Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Bosweg Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2020BOSWG-VG01, ongewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 27 april 2021 t/m 7 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vaststellen;
3. Een ontwerp - verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het bouwen van een woning op de locatie Bosweg ongenummerd te Montfort onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de voorwaarden die het college gesteld heeft in haar principebesluit van 14 juli 2021.

4. Argumenten

1.1. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan.
Op de locatie is het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' van toepassing. De herstructurering van de sociale huurwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de woningen en de openbare ruimte op een andere wijze gesitueerd worden.

1.2 Er is sprake van een gewenste herontwikkeling
De reeds gesloopte woningen in Montfort waren oude, gedateerde woningen die niet meer voldeden aan de eisen van de huidige tijd. Wonen Limburg heeft daarom gekozen voor een volledige sanering en de bouw van 20 nieuwe woningen. Bij deze herontwikkeling wordt ook aandacht besteed aan duurzaamheidsmaatregelen en de inrichting van het openbare gebied met veel groen waarbij ook rekening is gehouden met de wateropgave. Daarmee wordt een kwaliteitsslag gemaakt die een grote bijdrage levert aan de leefbaarheid van deze wijk in Montfort.

Per saldo worden de 20 woningen die gesloopt zijn ook teruggebouwd. Echter, slechts 10 woningen krijgen een permanent karakter. De andere 10 woningen krijgen een tijdelijk karakter en zijn ook op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar vergund. Beoogd is namelijk om deze woningen na 10 jaar te verwijderen op deze locatie. De levensduur van deze woningen bedraagt circa 30 jaar waarbij deze woningen eenvoudig verplaatsbaar zijn. In de businesscase van Wonen Limburg is rekening gehouden met een verplaatsing van deze woningen binnen de levensduur van 30 jaar. Daarmee vindt een toekomstbestendige herontwikkeling plaats waarbij eenvoudig en snel kan worden ingespeeld op de woningbouwbehoefte van de toekomst.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Ten behoeve van de ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, toelichting en regels. Alle relevante beleidsaspecten en milieuaspecten zijn in dit plan verankerd. Voor de inhoudelijke afweging wordt verwezen naar deze stukken.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met Wonen Limburg
Met Wonen Limburg is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is onder andere het kostenverhaal geregeld. Tevens zijn afspraken gemaakt over de noodzakelijke ruiling van gronden binnen het plangebied, de inrichting van de openbare ruimte en een eventueel verhaal van planschade. Omdat een anterieure overeenkomst gesloten is kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

3.1 De bouw van een woning op de Bosweg ongenummerd in Montfort zorgt voor een passende stedenbouwkundige inpassing ter plaatse.
Het perceel gemeente Montfort, sectie E, nummer 1383, is gelegen ten noord-oosten van het plan van Wonen Limburg. Door de herontwikkeling van het gebied van Wonen Limburg kan op deze locatie een fraaie afronding gemaakt worden tussen het nieuw te ontwikkelen plan van Wonen Limburg aan de Bosweg en de "oude" Bosweg. Door de herontwikkeling vervalt namelijk de huidige woonbestemming van het aangrenzende perceel aan de westzijde. Hierdoor ontstaat er een hoeksituatie met ruimte voor de woning op de locatie die door de initiatiefnemer wordt beoogd.

Door ons college is op 14 juli 2021 een positief principestandpunt ingenomen over de bouw van een woning op dit perceel. Daarbij hebben wij diverse voorwaarden gesteld. De initiatiefnemer is momenteel bezig met de uitwerking van zijn plan in een concrete aanvraag omgevingsvergunning.

De bouw van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hoewel er reeds een woonbestemming aanwezig is ontbreekt een bouwvlak met een aanduiding voor de te bouwen woning. Om die reden is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist.

Omdat beide plangebieden aan elkaar grenzen en de ontwikkelingen daarmee stedenbouwkundig een relatie met elkaar hebben, leggen wij beide ontwikkelingen nu ter besluitvorming voor aan uw raad.

5. Kanttekeningen

3.1 Het bouwplan voor de bouw van een woning op de Bosweg ongenummerd moet nog nader uitgewerkt worden.
Het voorstel om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor deze ontwikkeling wordt al in een vroegtijdig stadium aan u voorgelegd. De reden hiervoor is dat wij u een integraal beeld willen schetsen over de ontwikkelingen ter plaatse. Daarnaast is het efficiënt om beide voorstellen in dit raadsvoorstel te verwerken. Het plan moet echter wel nog nader uitgewerkt worden. Echter, gelet op de voorwaarden die wij geformuleerd hebben in ons principebesluit gaan wij ervan uit dat hieraan voldaan kan worden en dat de ontwikkeling geen verdere belemmeringen oplevert. Mocht dit toch het geval zijn, dan komen wij hier bij u raad op terug.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan is met Wonen Limburg reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Met de eigenaren van het perceel waar de woning op gerealiseerd zal worden, wordt nog een anterieure overeenkomst gesloten.

7. Communicatie

Wonen Limburg heeft het traject vormgegeven op basis van het 'Samen Wonen' principe. De toekomstige bewoners hebben samen met een stedenbouwkundige de toekomstige inrichting van de wijk bepaald. Daardoor leren toekomstige bewoners elkaar in een vroegtijdig stadium kennen en kunnen ze samen de wijk opbouwen. Ook omwonenden zijn hierbij betrokken.

De eigenaar van het perceel aan de Bosweg is eveneens gevraagd om de omwonenden te informeren over zijn plannen. Dit is als voorwaarde opgenomen in ons principebesluit.

Conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad. Hetzelfde geldt voor de verklaring van geen bedenkingen. De plannen zullen verder voor een ieder beschikbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en het Servicepunt Roerdalen.

8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken voor het bestemmingsplan 'Bosweg, Montfort' worden voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook 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 bij de Afdeling. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Wat betreft de bouw van de woning op het perceel aan de Bosweg ongenummerd in Montfort ziet de procedure er als volgt uit. Als uw raad nu instemt met het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zullen wij zodra er een volledige aanvraag omgevingsvergunning ligt een besluit nemen over de ontwerp-omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van uw raad worden beide tegelijk bekendgemaakt en liggen vervolgens gezamenlijk 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen kenbaar maken. Worden er geen zienswijzen ingediend, dan kunnen wij, op grond van zogenaamde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen', een definitief besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Wanneer er wel zienswijzen binnen komen wordt

het al dan niet afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad alvorens het college een definitief kan nemen over de aanvraag omgevingsvergunning.

9. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. De vaststelling van dit bestemmingsplan is noodzakelijk om de herontwikkeling van sociale huurwoningen aan de Bosweg in Montfort mogelijk te maken. Tevens is uw raad bevoegd, op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te besluiten over de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen voor de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op de Bosweg ongenummerd in Montfort.

10. Bijlagen

Noem en nummer hier de bijlagen.

Voorbeeld
1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Situatietekening woning Bosweg
5. Principebesluit college d.d. 14 juli 2021
6. Concept raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 14 september 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta