gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-030082
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Aan het Water ong. en Zandstraat 36-36a te Montfort'
Datum:	11 april 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. het bestemmingsplan 'Aan het Water ong. en Zandstraat 36-36a te Montfort', getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPMFT2022AHWZNST36-VG01 vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan – o_NL.IMRO.1669.BPMFT2022AHWZNST36-OW01 – zoals dat met ingang van 13 februari 2023 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen; 2. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlagen:	1. Verbeelding bestemmingsplan; 2. Planregels bestemmingsplan; 2.1 Bijlage 1 bij de planregels: Staat van bedrijfsactiviteiten; 3. Toelichting bestemmingsplan; 3.1 Bijlage 1 bij de toelichting: bodemonderzoek; 3.2 Bijlage 2 bij de toelichting: akoestisch onderzoek; 3.3 Bijlage 3 bij de toelichting: stikstofonderzoek; 3.4 Bijlage 4 bij de toelichting: omgevingsdialoog.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Aan het Water ong. en Zandstraat 36-36a te Montfort'.

2. Inleiding

Initiatiefnemer wil een levensloopbestendige woning bouwen op de locatie Aan het Water in Montfort (naast nr. 22). De locatie heeft een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak gelegen. Het is daarom niet toegestaan om hier een woning te bouwen. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Daarbij wil de initiatiefnemer de bouwtitel van de locatie Zandstraat 36a Montfort inzetten. Op die locatie wordt de bouwtitel 'wegbestemd'. Zo wordt er per saldo geen woning toegevoegd aan de planvoorraad.

De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan aangeleverd, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Een ontwerpversie van het bestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft toen de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.
Uw raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Beslispunten
De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Aan het Water ong. en Zandstraat 36-36a te Montfort', getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPMFT2022AHWZNST36-VG01 vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan – o_NL.IMRO.1669.BPMFT2022AHWZNST36-OW01 – zoals dat met ingang van 13 februari 2023 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
2. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten
1.1 De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan.
Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een woning te bouwen op de locatie Aan het Water naast nummer 22 in Montfort. Het perceel is kadastraal bekend als Montfort, sectie G, nummer 669.
De locatie heeft volgens het bestemmingsplan een woonbestemming. Maar de locatie heeft geen bouwvlak en geen aanduiding 'maximum aantal woningen'. Daardoor is het bouwen van een woning hier niet toegestaan. Het plan is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan te herzien, wordt het mogelijk om een levensloopbestendige woning te realiseren.

1.2 Er worden geen woningen toegevoegd aan de planvoorraad.
Er is een woningbouwtitel nodig om de woning te kunnen realiseren. Initiatiefnemer wil hiervoor één titel aan de Zandstraat 36-36a in Montfort weg bestemmen. Deze wordt dan ingezet op de locatie Aan het Water ong. in Montfort. Op de Zandstraat is dan nog één woning toegestaan in plaats van de twee woningen. De eigenaar van de Zandstraat 36-36a heeft ingestemd met deze bestemmingsplanherziening. Planologisch gezien verplaatsen we de bouwmogelijkheid. Hierdoor wordt er geen woning toegevoegd aan de planvoorraad. Het plan hoeft daarom niet aan de beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen 2022 getoetst te worden.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze zijn als bijlagen gevoegd bij dit voorstel (zie bijlagen 1 tot en met 3).
De ontwikkeling is getoetst in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Voor een verdere motivering hiervan, verwijzen we naar de toelichting (bijlage 3). In de toelichting staan de relevante beleidskaders en de overwegingen over milieu- en de omgevingsaspecten. Ook is het juridisch kader en de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. De toelichting is ambtelijk getoetst en akkoord beoordeeld. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Dit gaf iedereen de mogelijkheid om te reageren op het plan. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen dit plan.

1.5 De toelichting is aangevuld op de motivering van het aspect stikstof.
Om de uitstoot van stikstof te berekenen, wordt gebruik gemaakt van een rekentool: de AERIUS-berekening. Gedurende dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is de AERIUS calculator geactualiseerd. Daarom heeft de initiatiefnemer nieuwe, actuele berekeningen aangeleverd. Dit heeft verder geen inhoudelijke consequenties voor het plan. De nieuwe berekeningen zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De toelichting is geen bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Een wijziging in de toelichting leidt daarom niet tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

2.1 kostenverhaal is anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst.
Het plan van initiatiefnemer is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Als er sprake is van een bouwplan, is uw raad volgens de Wro gehouden om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 van de Wro). Daarin wordt het verhaal van kosten van grondexploitatie geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval wordt kostenverhaal anderszins geregeld, namelijk met een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

5. Kanttekeningen
1.1 Er kan planschade ontstaan door deze bestemmingsplanherziening.
Door de bestemmingsplanherziening ontstaat er een risico op planschade. Wij hebben met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Een eventuele tegemoetkoming in planschade wordt hiermee op de initiatiefnemer worden afgewenteld.

1.2 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, mag de initiatiefnemer geen woning bouwen.
De herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de woning planologisch te mogen realiseren. Vervolgens zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor de bouw van de woning.

1.3 Realisatie van de bestemmingsplanherziening (in deze vorm) is niet zeker.
Tegen een bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan tot gevolg hebben dat het plan moeten worden aangepast of in geheel niet wordt vastgesteld. Dit is inherent aan de procedure.

1.4 De provincie heeft een aanvullende advies gegeven op het plan.
Op 11 juli 2022 hebben wij een conceptversie van het bestemmingsplan aangeboden aan de provincie. Dit in het kader van het wettelijke vooroverleg. In een reactie stelde de provincie dat zij geen aanleiding zag voor opmerkingen of het indienen van een zienswijze.
Op 9 februari 2023 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de provincie. Wederom gaf de provincie aan dat zij geen zienswijze indient. Wel adviseert de provincie in haar

laatste reactie om de ligging en situering van het initiatief uitgebreider te relateren aan de Rijksmonumentale belangen en waarden van het Kasteel van Montfort.

Ten behoeve van de situering van het bouwvlak hebben wij een concept bouwplan voorgelegd aan de Omgevingscommissie (27 oktober 2022). De commissie is positief over het ontwerp. De commissie is van mening dat toepassen van een plat dak in de omgeving mogelijk is vanwege de ligging van deze kavel en de woning in orthogonale massa zich verbijzonderd van de overige bebouwing in de overgang naar het buitengebied.
Het bouwplan maakt geen deel uit van deze procedure. Als uw raad het bestemmingsplan herziet, zal de initiatiefnemer een definitief bouwplan indienen bij de omgevingsvergunningaanvraag. In dat kader wordt het bouwplan getoetst en nogmaals voorgelegd aan de omgevingscommissie.

6. Financiën
Initiatiefnemer heeft de noodzakelijke planstukken voor eigen rekening opgesteld. Voor de ontwikkeling van het plangebied is de initiatiefnemer aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Hierdoor hoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Communicatie
Wanneer uw raad instemt met het voorstel wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Dit gebeurt door publicatie in het elektronisch Gemeenteblad. Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken voor zes weken ter inzage gelegd bij het Servicepunt Roerdalen. De planstukken zijn tevens elektronisch te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder de codering: NL.IMRO.1669.BPMFT2022AHWZNST36-VG01.

8. Planning en uitvoering
Vanaf de bekendmaking bestaat de mogelijkheid om gedurende 6 weken beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degenen die beroep instellen, kunnen ook een verzoek om een 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 is ingediend bij de Afdeling. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn.

Vervolgens moet de initiatiefnemer voor de bouw van de woning een omgevingsvergunning aanvragen. Deze aanvraag wordt onder andere getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Door de bestemmingsplanherziening is het toegestaan om een levensloopbestendige woning te bouwen op deze locatie. De woning moet voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan.

9. Privacy
Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader
Op grond van artikel 3.1 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wro, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025, het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

11. Bijlagen
1. Verbeelding bestemmingsplan;
2. Planregels bestemmingsplan;
2.1 Bijlage 1 bij de planregels: Staat van bedrijfsactiviteiten;
3. Toelichting bestemmingsplan;
3.1 Bijlage 1 bij de toelichting: bodemonderzoek;
3.2 Bijlage 2 bij de toelichting: akoestisch onderzoek;
3.3 Bijlage 3 bij de toelichting: stikstofonderzoek;
3.4 Bijlage 4 bij de toelichting: omgevingsdialoog.

Sint Odiliënberg, 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

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