gemeente **Roermond**

uw nummer	-
uw datum	-
ons nummer	123836-2023
onze datum	21 december 2023
verzonden	22 DEC. 2023
inlichtingen bij	C. Slijpen
cluster	Vergunning Toezicht en Handhaving
doorkiesnr.	0475 - 359 247

AAN
de leden van de commissie RU

bijlage(n) -
betreffende Commissie-informatiebrief inzake ontwerpbestemmingsplan Asenray West

Geachte leden,

Met deze commissie-informatiebrief wil ik u informeren dat de bestemmingsplanprocedure is gestart voor de bouw van 23 grondgebonden woningen aan de westzijde van Asenray. Het college heeft hiertoe eerder, op 3 oktober 2023, een intentieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar die tevens de principemedewerking voor de bouwproject omvatte. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage.

Planbeschrijving
Het plan bestaat uit het realiseren van woningen aan de westzijde van Asenray. Het plangebied sluit aan op de gronden waarvoor op 27 september 2012 het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' is vastgesteld. De woningen die op grond van dat bestemmingsplan mogen worden gebouwd, zijn op dit moment deels gerealiseerd en deels in aanbouw. Voorliggend initiatief is een uitbreiding op dit plan en kan gelet op de ruimtelijke opzet tevens worden gezien als afronding hiervan.

De ontwikkeling ziet op de realisatie van 2 vrijstaande woningen, 3 rijwoningen en 18 tweekappers. De 3 rijwoningen en 3 tweekappers (dus 6 woningen in totaal) zullen vervolgens worden verhuurd in de sociale huur en/of worden verkocht voor de VON-koopsom die maximaal gelijk is aan het bedrag om in aanmerking te komen voor een starterslening. Daarnaast zullen 6 tweekappers in ieder geval levensloopbestendig worden uitgevoerd en bestaat voor 9 tweekappers de optie om deze levensloopbestendig uit te voeren. Met nog 2 te realiseren vrijstaande woningen, bevat het plan in totaal dus 23 grondgebonden woningen. Tevens wordt voorzien in een aan te leggen weg vanuit de Molenakker op de Kerkstraat om (onder meer) deze woningen te kunnen ontsluiten. De parkeerbehoefte wordt in het plangebied opgevangen.

Ontwerpbestemmingsplan
De realisatie van het plan is niet mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Asenray' en 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode'. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan 'Asenray West'.

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 hechten wij er veel waarde aan om het ontwerpbestemmingsplan vóór deze datum ter inzage te leggen. Plannen die in 2024 ter inzage worden gelegd, kunnen namelijk niet onder de huidige wetgeving worden doorlopen, maar moeten worden behandeld op grond van de Omgevingswet. Dat leidt tot onzekerheden en aanpassingen, wat ongewenste vertraging in het planproces met zich meebrengt. Dit brengt echter ook mee dat het bestemmingsplan op sommige plandelen nog verder in orde moet worden gebracht, alvorens het plan ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden. Denk hierbij aan het uitvoeren van onderzoek naar spuitzones van de nabijgelegen akkers, maar ook aan het realiseren van (voldoende) groen in het plangebied. Het plan kan daarom nog op ondergeschikte punten wijzigen.

Coalitieakkoord en woningbouwbehoefte
Hoewel uit het coalitieakkoord blijkt dat inbreiding in principe voor uitbreiding gaat, is in bepaalde gevallen uitbreiding te rechtvaardigen. Als het niet mogelijk blijkt om binnen het stedelijk gebied aan de woningbouwopgave te voldoen, komen andere opties in beeld.

Om aan de woningbouwbehoefte te voldoen, dient te worden voorzien in woningen in het landelijk-dorps woonmilieu. Dit zijn woningen in Asenray, Boukoul en het buitengebied. Kijkende naar de actuele woningbehoefte in de periode 2023-2033, bedraagt de behoefte aan woningen met dit woonmilieu 50 woningen per 1 januari 2023. De kernen Asenray en Boukoul zijn te klein om die behoefte te kunnen inbreiden. Deze woningen inbreiden in Roermond of Swalmen is bovendien niet aan de orde, omdat met voorliggend plan juist wordt voorzien in de behoefte aan woningen in een "landelijk dorps" woonmilieu, waaraan Roermond en Swalmen niet voldoen. Dit maakt dat voorliggend woningbouwplan op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging
Het bouwplan is een uitbreiding van het bouwplan dat op grond van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' is en wordt gerealiseerd. Gelet op de ruimtelijke opzet van het plan met de bijbehorende infrastructuur is het tevens een logische afronding van woningbouw op deze locatie. Het bouwplan in relatie tot de stedenbouwkundige structuur van de omgeving wordt passend geacht. Ook qua bebouwingsdichtheid is het aantal woningen passend op de locatie.

Overige kaders en randvoorwaarden
Uit de ecologische quickscan blijkt dat van verstoring van beschermde soorten geen sprake is. Ook het aspect stikstof vormt geen belemmering voor dit plan. Vanuit de overige (omgevings)aspecten, zoals akoestiek, milieuzonering, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en erfgoed volgen geen nadere ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van dit initiatief. Hetgeen omtrent deze aspecten is overwogen, is terug te vinden in de plantoelichting die onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanstukken. Zoals eerder aangegeven dient er nog een onderzoek te worden uitgevoerd naar spuitzones, omdat er binnen een afstand van 50 meter gronden zijn gelegen waarop gewassen worden geteeld en bespoten. Hieruit moet blijken welke spuitvrije zone acceptabel is en welke maatregelen getroffen dienen te worden en die tevens uitvoerbaar zijn.

Omgevingsdialoog
In het kader van het eerdere principeverzoek heeft initiatiefnemer op 14 september 2023 de eerste bewonersbijeenkomst georganiseerd. Omwonenden vroegen toen voornamelijk aandacht voor het toenemende aantal verkeersbewegingen en de ontsluiting van onderhavig plan. Dit is ook tot uiting gekomen in een petitie die wij vervolgens op 27 september 2023 ontvingen. Mede hierom hebben wij dan ook al bij het aangaan van de intentieovereenkomst afgesproken dat het gebied zal worden

ontsloten via een nieuw aan te leggen weg vanuit de Molenakker op de Kerkstraat. Deze aan te leggen is nu ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 15 november 2023 heeft opnieuw een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij was een ambtelijke vertegenwoordiging namens de gemeente als toehoorder aanwezig, alsmede ikzelf als betrokken portefeuillehouder. Over het algemeen heerste er een tevreden beeld over het voorliggende bouwplan. De twee meest terugkerende onderwerpen waarover zorgen werden geuit, betreffen verkeer en groen. Voor wat betreft verkeer werd met name aandacht gevraagd voor de verkeersdrukte in Asenray (vooral in bredere zin, dus niet expliciet als gevolg van voorliggend plan) en de verkeersveiligheid als gevolg van de beoogde weg die langs een speeltuintje leidt. Ten aanzien van de verkeersdrukte die in Asenray wordt ervaren, zullen daarom verkeerstellingen worden uitgevoerd. Dit staat verder echter los van voorliggend plan. Verder zal er – vanzelfsprekend – aandacht zijn voor de verkeersveiligheid. Daarnaast is er door de omwonenden aandacht gevraagd voor de borging van groen, zowel in het plangebied zelf als aan de randen hiervan (in het kader van een landschappelijke overgang naar het buitengebied). Hieraan zal nog nadere aandacht worden besteed.

Anterieure grondexploitatieovereenkomst
De ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van ontwikkelaar. Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten over de ontwikkeling. Hierin worden onder meer afspraken gemaakt over de kosten voor aanleg en aanpassingen aan de openbare ruimte, en vergoeding van eventuele planschade. Ook worden hierin de afspraken vastgelegd over de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. De anterieure overeenkomst is in voorbereiding en dient te zijn gesloten uiterlijk op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad.

Procedure
Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024. Eenieder heeft de mogelijkheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze naar voren te brengen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad.

Na afloop van de inzagetermijn is het aan de gemeenteraad om een standpunt in te nemen op eventueel ontvangen zienswijzen en om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan. Normaliter wordt een bestemmingsplan als hamerstuk aan de raad voorgelegd, zonder dat voorafgaand de commissie Ruimte wordt geconsulteerd, in het geval géén zienswijzen worden ingediend. Gelet op het feit dat ten aanzien van dit plan mogelijk nog wijzigingen worden doorgevoerd alvorens het definitieve plan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, zullen wij dit bestemmingsplan in ieder geval agenderen voor bespreking in de commissie (dus ook als er geen zienswijzen worden ingediend).

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

de wethouder voor economie, stedelijke ontwikkeling en financiën

D.W.H. (Dirk) Franssen