



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Asenray West'

Zaaknummer: 123836-2023

Datum: 8 juli 2025

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. het standpunt in te nemen dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan niet vast te stellen en deze zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde concept Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Asenray West' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Asenray West'.

Inleiding en samenvatting

Op 3 oktober 2023 is een intentieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar, die tevens de principemedewerking inhield, voor de bouw van maximaal 23 woningen aan de westzijde van Asenray. De locatie waar deze woningen worden beoogd, sluiten 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 zijn toegestaan, zijn inmiddels gerealiseerd. Onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding hierop. Tevens leidt voorliggend plan tot een logische afronding van woningbouw op deze locatie.

Het plangebied ligt voor het grootste deel op agrarische gronden met agrarische bestemming, waarbinnen woningbouw niet is toegestaan. Het planvoornemen is dan ook niet rechtstreeks toegestaan op grond van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. De onderhavige ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal drie zienswijzen ontvangen, waarvan er één vervolgens is ingetrokken. De Commissie Ruimte is op 22 december 2023 met een commissie-informatiebrief geïnformeerd over de start van de procedure (kenmerk 2023.42). Het is nu uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het planvoornemen betreft het realiseren van 23 nieuwbouwwoningen in verschillende woningtypologieën (rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen) aan de westzijde van Asenray. Verder voorziet het plan in een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, ter plaatse van een bestaande zandweg. Daar waar het plangebied grenst aan agrarische percelen, wordt rondom het plangebied een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen zodat hier geen gewasbestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Deze zone is ook opgenomen rondom een perceel dat een wijzigingsbevoegdheid kent voor het realiseren van maximaal zes woningen. Onder het kopje 'spuitzones' wordt nader toegelicht waarom hiervoor is gekozen. Het bestemmingsplan kent een

'tuinbestemming' daar waar woonpercelen grenzen aan agrarische gronden, zodat een landschappelijke overgang wordt gecreëerd tussen de woonpercelen en het agrarische gebied.

Ruimtelijke afweging

Hieronder volgt een toelichting op de belangrijkste ruimtelijke aspecten. Uiteraard zijn alle ruimtelijke aspecten afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Voorliggend plan is een uitbreiding van het bouwplan dat op grond van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' is gerealiseerd. Het beoogde bouwplan in relatie tot de stedenbouwkundige structuur van de omgeving wordt passend geacht. Ook qua bebouwingsdichtheid is het aantal woningen passend op de locatie. Om een landschappelijke overgang te creëren tussen de woningen c.q. tuinen en de daarachter gelegen agrarische gronden, is in het plan een tuinbestemming toegevoegd op grond waarvan een groene en groen blijvende haag als erfafscheiding dient te worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Het is binnen die bestemming niet toegestaan om bebouwing op te richten. Gelet op de ruimtelijke opzet van het plan met de bijbehorende infrastructuur is het tevens een logische afronding van woningbouw op deze locatie, daarbij tevens in ogenschouw genomen dat het bestemmingsplan Kern Asenray nog een wijzigingsbevoegdheid bevat die de bouw van maximaal 6 woningen mogelijk maakt aansluitend aan de twee villa's in het plangebied. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de locatie van die wijzigingsbevoegdheid buiten onderhavig plangebied ligt.

Volkshuisvestelijk

Kwantitatieve behoefte

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenoemde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houden met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1.015) is de benodigde planvoorraad dan 2.422- 2.547 woningen per 1 januari 2025. Uit de huishoudenprognose van september 2023 komt een iets hogere woningbehoefte van ca. 90 huishoudens naar voren.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van circa 750, waarmee een planvoorraad van circa 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2025 bedraagt 2.998, inclusief voorliggend plan. Daarmee past dit plan van in totaal 23 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Verder wordt ook verwezen naar de ladderonderbouwing die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Kwalitatieve behoefte

Het plan past binnen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018, met name wat betreft het landelijk dorps woonmilieu. Uit dit onderzoek blijkt dat 7% van de huishoudens in de gemeente

Roermond wenst te wonen in een landelijk dorps woonmilieu. Volgens de Etil huishoudenraming uit 2023 (de meest recente huishoudenprognose) neemt het aantal huishoudens in de gemeente Roermond in de periode 1 januari 2025 tot 1 januari 2035 toe met 1.626. 7% van dit aantal is 114. De harde en zachte plancapaciteit betreffende landelijk dorps wonen is per 1 januari 2025 ruim 60 woningen, exclusief voorliggend plan.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte komt het plan tegemoet aan de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zoals naar voren komt in de verschillende woningmarktonderzoeken, en de voornoemde structuurvisie. Uit de onderzoeken komt een behoefte aan grondgebonden koopwoningen naar voren met een nadruk op betaalbare koopwoningen. Onderhavig plan bestaat voor meer dan meer dan 2/3 uit betaalbare koopwoningen, wat aansluit bij het in de Woondeal Limburg opgenomen voornemen om 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Een deel van het plan (in totaal 6 woningen) betreft woningen gericht op starters en zullen daarom een koopprijs hebben van maximaal de grens voor startersleningen en/of zullen worden verhuurd in het sociale huursegment. Dit past eveneens in voornoemde kaders.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad komt naar voren uit de verschillende woningmarktonderzoeken en is opgenomen in de voornoemde structuurvisie, de Woondeal Limburg én in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn zorg'.

Het onderhavige planvoornemen is in het kader van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 regionaal afgestemd.

Coalitieakkoord

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, met in achtneming van alle andere noodzakelijke voorzieningen, aan de woningbouwopgave te voldoen, komen andere opties in beeld. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan, of moet dus zelfs, worden gekozen voor uitbreiding in plaats van inbreiding.

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 2025-2035, bedraagt de behoefte aan woningen met dit woonmilieu circa 54 woningen per 1 januari 2025. 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 dit 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.

Spuitzones

Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied zijn momenteel gronden gelegen, waarop gewassen in de openlucht worden geteeld en die bespoten (mogen) worden. Hoewel er geen wettelijke voorschriften gelden over de minimale afstand tussen woningen en gronden waarop gewassen worden gekweekt en bespoten, dient hierover wel een afweging plaats te vinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij

gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt aanvaardbaar is. Een verkleining van deze afstand kan slechts onder strenge voorwaarden plaatsvinden op basis van een deugdelijk onderbouwd rapport. In de praktijk is gebleken dat het heel lastig is om te komen tot dergelijke onderbouwing, welke door de Afdeling als afdoende wordt beschouwd.

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was door ontwikkelaar nog geen onderbouwing aangeleverd ten aanzien spuitzones. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen ontvingen wij alsnog een onderbouwing, welke wij hebben laten beoordelen door een gespecialiseerd advocatenkantoor. Geconcludeerd werd dat deze onderbouwing gelet op de geldende jurisprudentie geen stand zou houden in een eventuele juridische procedure bij de Afdeling. Dit heeft er dan ook toe geleid dat de ontwikkelaar is overgegaan tot aankoop van de agrarische gronden rondom het plangebied, zodat er planologisch een zone met een breedte van 50 meter kon worden aangewezen waarbinnen geen gewasbestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt (een spuitvrije zone van 50 meter). Voor zover ontwikkelaar de gronden in deze zone niet heeft aangekocht, heeft hij de eigenaren hiervan laten verklaren dat binnen die zone geen gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Dit heeft als resultaat dat wordt voldaan aan de vuistregel van de Afdeling om een afstand van 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies (woningen) en agrarische bedrijvigheid waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Daarmee is op dit punt sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aangrenzend aan het plangebied ligt nog een perceel dat op grond van het bestemmingsplan Kern Asenray (onderdeel van het Roermondse omgevingsplan) een wijzigingsbevoegdheid bevat om maximaal zes woningen te realiseren. Dergelijke wijzigingsbevoegdheid moet per 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) worden beschouwd als binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat de bouw van deze woningen met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk kan worden gemaakt. Ook voor deze woningen is een goed woon- en leefklimaat van belang. Aangezien ook dit perceel grenst aan agrarische gronden, is ten behoeve van die woningen een spuitvrije zone relevant. Gelet op het feit dat met een omgevingsvergunning geen spuitvrije zone kan worden gerealiseerd (met een omgevingsplan kun je het planologisch toegestane gebruik namelijk niet beperken), is ervoor gekozen om de spuitvrije zone in dit bestemmingsplan op te nemen, vooruitlopend op het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid c.q. binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Ontwerpbestemmingsplan en omgevingsdialoog

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Op voorliggende procedure is echter nog de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, aangezien de bestemmingsplanprocedure is gestart vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het bestemmingsplan zal na vaststelling deel uitmaken van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan van de gemeente Roermond.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van de bestemmingsplan 'Kern Asenray' en 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' (welke onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer dan ook het bestemmingsplan 'Asenray West' opgesteld. Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling twee omgevingsdialogen georganiseerd op 14 september 2023 en 15 november 2023. De twee meest terugkerende onderwerpen waarover zorgen werden geuit, betroffen verkeer en

groen. Voor wat betreft verkeer werd met name aandacht gevraagd voor de verkeersdrukke 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 verkeersdrukke die in Asenray wordt ervaren, zijn inmiddels verkeerstellingen uitgevoerd. Dit staat verder echter los van voorliggend plan. Daarnaast is er door de omwonenden aandacht gevraagd voor de borging van groen, zowel in het plangebied zelf als aan de randen hiervan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 19 december 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Resultaat zienswijzenprocedure en ambtshalve wijzigingen

Wij hebben in totaal drie gezamenlijke zienswijzen ontvangen. Eén van deze gezamenlijke zienswijzen is door alle indieners naderhand ingetrokken, waardoor er in totaal twee zienswijzen zijn overgebleven. Hoewel deze zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is het bestemmingsplan wel op een aantal punten gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen. Verder hebben er nog een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Voorgesteld wordt om de zienswijzen te beantwoorden zoals verwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen. In dit document zijn tevens de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan terug te vinden. In hoofdzaak gaat het om de volgende inhoudelijke wijzigingen.

Planregels en verbeelding:

- Er is een tuinbestemming toegevoegd langs de woonpercelen die grenzen aan agrarische gronden, waarbinnen een groene en groenblijvende haag moet worden gerealiseerd en in stand gehouden voor een landschappelijke overgang.
- Er is een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen aansluitend aan de woonbestemming in dit bestemmingsplan, voor zover die woonbestemming grenst aan agrarische percelen. Deze zone is ook opgenomen ten aanzien van een perceel dat op grond van het bestemmingsplan Kern Asenray een wijzigingsbevoegdheid bevat voor de bouw van maximaal 6 woningen, vooruitlopend op het gebruikmaken van deze wijzigingsbevoegdheid.
- Er is een groenbestemming toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Plantoelichting en bijlagen:

- Paragraaf 5.1.5 van de plantoelichting en ingaat op het aspect 'spuitzones' is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het verantwoordingsdocument externe veiligheid is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.

Vervolg procedure

Uw raad wordt voorgesteld een standpunt in te nemen op de ingekomen zienswijzen conform de bijgevoegde conceptnota van zienswijzen en wijzigingen. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Het concept raadsbesluit is bij dit voorstel gevoegd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan wederom gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

Met ontwikkelaar wordt een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. In de grondexploitatieovereenkomst zijn (onder meer) financiële afspraken vastgelegd, onder andere in het kader van de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage van de gemeente Roermond. Tevens worden met deze overeenkomst afspraken vastgelegd over het verhalen van eventueel toe te kennen nadeelcompensatie. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd, wat voorwaardelijk is om het plan te kunnen vaststellen.

Historie

- Op 3 oktober 2023 heeft het college besloten een intentieovereenkomst te sluiten met ontwikkelaar over dit initiatief. Deze overeenkomst hield tevens de principemedewerking in om deze ontwikkeling met een bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.
- Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Asenray West' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tevens is besloten om een ontwerp hogere waardenbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen.
- Op 22 december 2023 is de Commissie Ruimte over de start van de procedure geïnformeerd via een commissie-informatiebrief.

Kanttekeningen en risico's

De indieners van de zienswijze alsmede andere belanghebbenden kunnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter inherent aan het feit dat sprake is van een besluit waartegen beroep kan en mag worden ingesteld bij de Afdeling.

Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het besluit worden gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad.

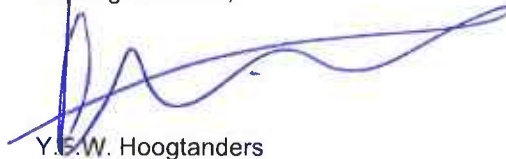
Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.E.W. Hoogtanders

Bijlagen:

- Bijlage 1 – concept raadsbesluit 'Vaststelling bestemmingsplan Asenray West'
- Bijlage 2 – concept plantoelichting met bijlagen 'bestemmingsplan Asenray West'
- Bijlage 3 – concept regels met bijlagen 'bestemmingsplan Asenray West'
- Bijlage 4 – concept verbeelding 'bestemmingsplan Asenray West'
- Bijlage 5 – commissie-informatiebrief d.d. 22 december 2023 (kenmerk 2023.42)
- Bijlage 6 – concept nota van zienswijzen en wijzigingen 'bestemmingsplan Asenray West'