gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Veldje - Clauslaan**
Zaaknummer: **7702-2022**
Datum: **31 mei 2022**

Inleiding
Op de hoek van de Clauslaan en het Veldje in Maasniel staat een oude bedrijfsloods. De locatie heeft momenteel nog een bedrijfsbestemming. Veldje BV (initiatiefnemer) wenst dit terrein te herontwikkelen als woningbouwlocatie. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de bouw van 6 grondgebonden vrijstaande woningen. Voor de herontwikkeling van het perceel moet het momenteel geldende bestemmingsplan worden gewijzigd.

Ten behoeve van de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 2 februari 2022 tot en met dinsdag 15 maart 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Een van de zienswijze is mede ondertekend door 11 omwonenden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het vast te stellen bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De woningen worden in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan iets verder naar achteren gepositioneerd, zodat er ruimte ontstaat voor een smalle voortuin, vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de overzijde van de Clauslaan.

Voorstel
U wordt voorgesteld overeenkomstig de nota van zienswijzen een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijzen, (de analoge en digitale versie van) het bestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' gewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Beschrijving locatie en initiatief
De locatie is gelegen op de hoek van de Clauslaan en Veldje te Maasniel (kadastraal Roermond F 32), en kent momenteel een bedrijfsbestemming. In de huidige situatie is de locatie deels bebouwd met een bedrijfsloods. Het onbebouwde deel van het perceel is gedeeltelijk verhard ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Aan de zijde van de Clauslaan is een strook ingericht als grasveldje met daarop een aantal jonge bomen. De loods kent een vrij forse bouwmassa. Initiatiefnemer wilt deze loods slopen, en hiervoor in de plaats 6 vrijstaande grondgebonden woningen terugbouwen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen, en worden afgedekt met een kap. De woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Ruimtelijke afweging
Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan passend in zijn omgeving. Zoals aangegeven heeft het perceel momenteel nog een bedrijfsbestemming. De locatie ligt nabij het centrum van Maasniel, en in de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Met een transformatie van de locatie door middel van een woningbouwontwikkeling, wordt een solitaire bedrijfsbestemming in een woongebied opgeheven. Vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt, is dit een positieve verandering.

Het bouwplan sluit goed aan op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving: aan de overzijde van de Clauslaan staan grondgebonden rijwoningen, welke vergelijkbaar met de beoogde woningen in het plangebied bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Ook qua bebouwingsdichtheid is het aantal woningen passend op de locatie.

Het plan past ook voor het overige binnen de relevante (ruimtelijke) kaders, waaronder de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure
De herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan. Om het huidige bestemmingsplan te plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' 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.

Het afgelopen jaar heeft initiatiefnemer verschillende bewoners van de Clauslaan persoonlijk gesproken en over de plannen verteld. Daarbij heeft hij ook enkele bewoners persoonlijk gesproken die op het Veldje woonachtig zijn. Initiatiefnemer heeft tevens de directe omgeving doormiddel van een informatiebrochure over de plannen geïnformeerd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 2 februari 2022 tot en met dinsdag 15 maart 2022 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Elektronisch gemeenteblad op 1 februari 2022.. Er zijn twee zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Een van de zienswijze is mede ondertekend door 11 omwonenden. De zienswijzen gaan primair over het verlies aan groen, waarbij wordt gepleit voor een kleiner woningbouwprogramma. Daarnaast wordt verzocht het plan aan te passen, zodat aan de zijde van het plangebied een vergelijkbaar bebouwingsbeeld ontstaat als aan de overzijde van de Clauslaan, en wordt aandacht gevraagd voor eventuele parkeer- en hemelwaterproblematiek.

Voor wat betreft het verlies aan groen geldt dat de locatie momenteel weliswaar deels is ingericht als grasveld, maar dat op de locatie wel volledig een bedrijfsbestemming rust. Het betreft daarnaast particuliere eigendom. Van een gemeentelijke groenvoorziening is dus geen sprake. Gelet hierop, de woningbehoefte in de gemeente Roermond, en het feit dat het aanleggen van nieuw 'snippergroen' niet in lijn is met de gemeentelijke Groenvisie, is het woningbouwprogramma van 6 woningen in het vast te stellen bestemmingsplan gehandhaafd. Wel heeft initiatiefnemer gehoor gegeven aan de oproep in de zienswijzen om ruimte te creëren voor een smalle voortuin, aan de voorzijde van de beoogde woningen. Hiertoe is de stedenbouwkundige opzet van het plan licht gewijzigd (de nieuwe woningen schuiven iets naar achteren, en krijgen dus een kleinere achtertuin), en is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft de omwonenden op 17 mei 2022 over deze planaanpassing geïnformeerd.

Voor wat betreft de opvang van hemelwater en het benodigde aantal parkeerplaatsen, voldoet het plan aan de gemeentelijke kaders.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan
De ontwikkeling en realisatie van het vastgoed geschiedt voor rekening en risico van initiatiefnemer. In het plangebied dient nieuwe openbare ruimte te worden aangelegd. In verband zijn de rechten en plichten over en weer vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de voorgestane ontwikkeling met de bijbehorende planvorming, planning en het kostenverhaal (o.a. aanpassingen openbare ruimte en planschade voor rekening van initiatiefnemer).

Aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied hiermee anderszins is verzekerd en de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Procedure
Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen
Niet van toepassing.

Historie
- Op 20 juli 2021 heeft ons college besloten principemedewerking te verlenen aan het woningbouwplan Clauslaan te Maasniel en over dit bouwplan een intentieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer;
- op 25 januari 2022 heeft ons college besloten dat voor de herontwikkeling van het perceel geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, en het bestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.
- op 11 februari 2022 heeft wethouder Waajen de commissie Ruimte over de start van de procedure geïnformeerd door middel van een commissie informatiebrief;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft woensdag 2 februari 2022 tot en met dinsdag 15 maart 2022 ter inzage gelegen.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

J.W.A. Kradolfer (a.i.) M.J.B. Donders - de Leest

Bijlagen:
Bijlage 1 - concept raadsbesluit
Bijlage 2 - toelichting en regels bestemmingsplan Woningbouw Veldje - Clauslaan
Bijlage 3 - verbeelding bestemmingsplan Woningbouw Veldje - Clauslaan

Bijlage 4 - bijlagen bij bestemmingsplantoelichting
Bijlage 5 - concept nota van zienswijzen