gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-020166
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt'
Datum:	9 mei 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. het bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt', getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPPHT2020ROERMONWG-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1669.BPPHT2020ROERMONWG-OW01 - zoals dat met ingang van 18 maart 2022 gedurende zes weken voor zienswijzen voor een ieder ter inzage heeft gelegen; 2. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. raadsbesluit; 2. bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt'.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt'.

2. Inleiding

Op 15 maart 2022 hebben wij ingestemd met het starten van de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor de bouw van één levensloopbestendige woning aan de Roermondseweg tussen de nrs. 54 en 60 te Posterholt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 18 maart 2022 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Uw raad kan nu het bestemmingsplan vaststellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt', getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPPHT2020ROERMONWG-VG01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1669.BPPHT2020ROERMONWG-OW01 - zoals dat met ingang van 18 maart 2022 gedurende zes weken voor zienswijzen voor een ieder 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. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' noodzakelijk.

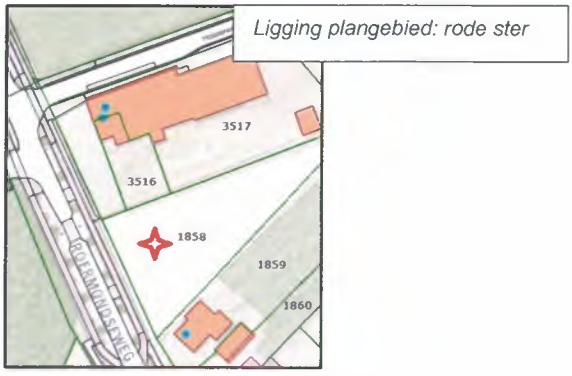
Initiatief

Uw raad heeft op 7 juni 2018 het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' vastgesteld. In dit besluit heeft uw raad ons college de opdracht gegeven om in overleg te treden met de grondeigenaren over de toekenning van woningbouwtitels behorende bij het plangebied 'De Donck'. Destijds heeft één grondeigenaar er mee ingestemd om de twee bouwtitels, gelegen op zijn eigendom, te verplaatsen naar een inbreidings- dan wel herstructureringslocatie gelegen in de kernen van de gemeente Roerdalen.

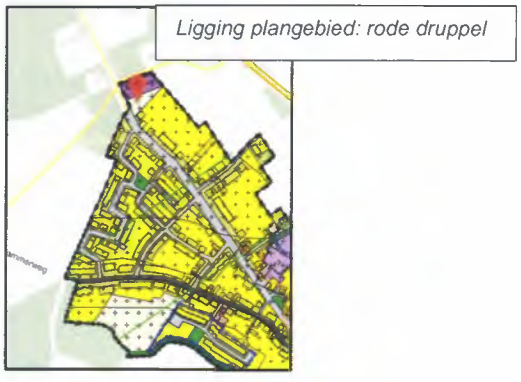
Eén bouwtitel wenst de grondeigenaar nu te verplaatsen naar het perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie D, nr. 1858 en plaatselijk bekend als Roermondseweg ong. te Posterholt. In verband hiermee heeft hij het voorliggende bestemmingsplan laten opstellen.

Plangebied

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie D, nr. 1858 en plaatselijk gelegen tussen Roermondseweg nrs. 54 en 60.



Ligging plangebied: rode ster

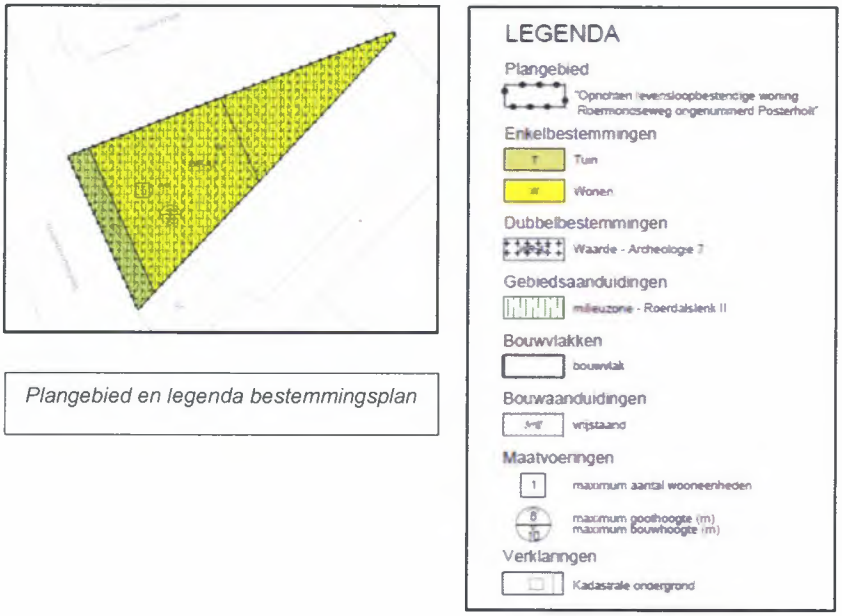

Ligging plangebied: rode druppel

Toets geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 3 'Agrarisch'. De voor agrarisch aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Wonen binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan in de vorm van een agrarische bedrijfswoning. Het voorliggende bouwplan voorziet in een levensloopbestendige grondgebonden burgerwoning. Het bouwplan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondsweg ong. Posterholt'

In het bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt' zijn de strijdigheden opgeheven. Om de geplande woning te kunnen realiseren zijn aan het perceelnr. 1858 de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' toegekend.
Het voornemen wordt verder onderbouwd in het voorliggende bestemmingsplan. Op basis hiervan bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.



Plangebied en legenda bestemmingsplan

Kwaliteitskader Roerdalen

Op het bouwplan is het Kwaliteitskader Roerdalen van toepassing, zoals opgenomen in bijlage 2 van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'. Voor bouwplannen binnen de bebouwde kom is module 12: 'Woningen (incl. woningbouwcompensatie)' van toepassing. Dit betekent dat een financiële kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden van € 35,-- per m^2 toe te voegen bouwvlak. In de voorliggende casus is echter bouwvlakoppervlakte vanuit het plangebied De Donck verlegd naar de Roermondseweg. Initiatiefnemer had in dit plangebied de mogelijkheid om twee woningen te bouwen. De bouwvlakoppervlakte bedroeg in totaal +/- 2.160 m^2. Het geplande bouwvlak bedraagt +/- 970 m^2 en is dus kleiner dan de 2.160 m^2. Om deze reden hoeft er geen financiële

kwaliteitsbijdrage geleverd te worden.

1.2. Er zijn tijdens de zienswijzenperiode geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt' heeft vanaf 18 maart 2022 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen, waarbij iedereen een zienswijze kon indienen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Uit afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeente de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, op de initiatiefnemer dient te verhalen middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Aangezien kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad niet noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

1. Er kan planschade ontstaan door deze bestemmingsplanherziening.

Ten behoeve van het risico op planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Eventuele toe te kennen planschadeclaims kunnen hiermee op hem worden afgewenteld.

6. Financiën

1. Kosten opstellen bestemmingsplan.

De gehele kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de onderzoeken komen voor rekening van initiatiefnemer.

7. Communicatie

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt geplaatst in het elektronisch Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de plaatselijke kerkenblaadjes. De bijbehorende stukken liggen verder ter inzage bij de balie van het Servicepunt van de gemeente Roerdalen en zijn digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken zullen overeenkomstig de bekendmaking voor de duur van zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

(hierna: Afdeling). 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.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021', het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers.

11. Bijlagen

1. raadsbesluit;
2. bestemmingsplan 'Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ong. Posterholt' (regels, toelichting en verbeelding).

Sint Odiliënberg, 17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

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