gemeente Roermond

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Woningbouw Asenray Oost**
Zaaknummer: **47714-2023**
Datum: **5 september 2023**

Voorstel
U wordt voorgesteld:
1. een standpunt in te nemen op de ontvangen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Woningbouw Asenray Oost' gewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen, en;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Asenray Oost' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding
Ruimte voor Ruimte Limburg beheer BV heeft bij de gemeente Roermond een plan ingediend om ten oosten van de kern Asenray een nieuwe woonbuurt bestaande uit 40 kavels te ontwikkelen. De woonbuurt zal door middel van een nieuwe ontsluitingsweg worden ontsloten op de Maalbroek. Tot slot wordt er stuk landgebouwgrond ingericht als mitigatiegebied voor de das. De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' gedeeltelijk worden herzien.

Ten behoeve van het plan is daarom het bestemmingsplan 'Woningbouw Asenray Oost' opgesteld. Voor de nieuwe woonbuurt is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan van woensdag van 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023 ter inzage gelegen Er zijn 4 zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De commissie ruimte is op 7 juni 2023 over de start van de procedure geïnformeerd. Het is nu aan uw gemeenteraad om een standpunt in te nemen op de zienswijzen, en een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Toelichting

<u>Planbeschrijving</u>
De beoogde woningbouwlocatie bestaat uit een aantal agrarische percelen ten oosten van de kern Asenray. De percelen maken deel uit van een nu nog betrekkelijk open landbouwgebied. Ten westen van de locatie ligt de (onverharde) Duiperweg, ten oosten de Maasnielderbeek. Door de ligging van de beschikbare gronden en een aanwezige milieuhindercirkel, is het direct voortbouwen op de bestaande dorpsstructuur van Asenray niet mogelijk.

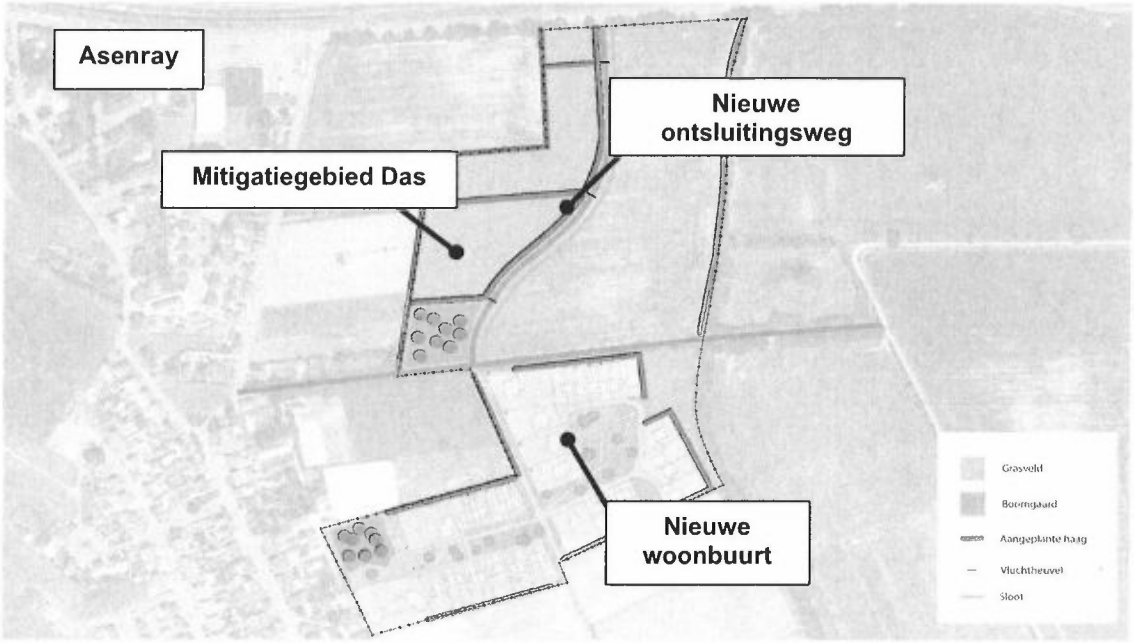
Gelet op de zelfstandige ligging ten opzichte van de kern Asenray, is een zorgvuldige stedenbouwkundige invulling en inpassing van het plangebied noodzakelijk. Het stedenbouwkundig plan voorziet hierin: het stedenbouwkundig ontwerp kent een eigen bebouwingsstructuur. Daarin staat het wonen in het landschap, met zicht op het omringende groen centraal. Het plangebied wordt in de huidige situatie doorkruist door een landweg. Deze landweg wordt opgewaardeerd tot volwaardige

weg (en zal aanhaken op de nieuwe ontsluitingsweg, zie ook hierna), en vormt een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur.

Aan beide zijden van de huidige landweg worden 20 woningen opgericht. Ten westen van de huidige landweg zullen de woningen op een oost-westelijke routing worden georiënteerd. In het oostelijk deel van het gebied zijn de woningen rondom een centrale groene ruimte geprojecteerd.

Centraal door het gebied is ruimte gereserveerd voor groen. Samen met een pad voor langzaamverkeer vormt dit de 'groene ader' van het plan. Een ander belangrijk structurerend groenelement wordt gevormd door de zone langs de Maasnielderbeek.

In de onderstaande situatietekening is de beoogde situatie weergegeven.



Ontsluiting

Ten behoeve van ontwikkeling is een variantenstudie opgesteld om te bepalen wat de meest gunstige ontsluiting is voor de nieuwe woonbuurt. In de variantenstudie zijn diverse opties overwogen. Daarbij is onder andere gekeken naar de relatie tot de woonkern Asenray, de ontsluiting richting N280 en Roermond, de impact op het landschap en bestaande landschapsstructuren, en de privaatrechtelijke situatie. Na overleg met de omgeving en de gemeente is uiteindelijk bepaald dat de noordelijke ontsluiting het meest gunstig is. Deze nieuwe ontsluitingsweg zal aanhaken op de Maalbroek. De aanleg van de weg komt, net als de aanleg van de overige openbare ruimte in het plangebied, voor rekening van initiatiefnemer.

Mitigatieplan Das

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de das gebruikt maakt van het plangebied en zijn er binnen en in de directe omgeving van het plangebied meerdere sporen van de das aangetroffen.

Hieruit kan worden opgemaakt dat het plangebied functionaliteit biedt voor de das. Met de voorgenomen ontwikkelingen kan het plangebied deze functionaliteit deels verliezen. Om de effecten

hiervan te mitigeren, worden er gronden binnen en in de directe omgeving van de nieuwe woonbuurt ingericht om dit verlies aan functionaliteit op te vangen. De belangrijkste maatregel is dat circa 3,1 hectare landbouwgrond wordt getransformeerd tot volwaardig foerageergebied voor de Das (landbouwgrond zelf geldt als 'secundair foerageergebied'). Daarnaast zullen grenzend aan de nieuwe woonwijk diverse hagen en begeleidend groen (struweel) worden aangeplant, waardoor de das zich ongestoord kan blijven verplaatsen.

Ruimte voor Ruimte regeling

De nieuwe woonbuurt wordt ontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling is in 2001 in het leven geroepen teneinde de steeds groter wordende milieuproblematiek als gevolg van de intensieve veehouderij terug te dringen, en stelde veehouders onder bepaalde voorwaarden in staat om hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Deze sloopsubsidies zijn voorgefinancierd door de provincie. De gedachte achter de regeling was dat de provincie vervolgens het voorgefinancierde bedrag kon terugverdienen door de verkoop van zogenoemde Ruimte voor Ruimte-kavels. Met de regeling wilde de provincie een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De provincie heeft met de diverse gemeentes afspraken gemaakt over woningbouwplannen die op grond van de regeling gerealiseerd kunnen worden. Onderhavig plan valt onder die afspraken. Omdat de woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling worden opgericht, is ondanks de ligging in het buitengebied de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage niet op onderhavig plan van toepassing. De kwaliteitsverbetering is door de Ruimte voor Ruimte regeling al behaald.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied is naast het voorliggende bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing in het plangebied, en zal na vaststelling voor dit gebied fungeren als specifieke aanvulling op de Nota beeldkwaliteit. Hierdoor worden de individuele bouwplannen niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan, maar ook aan het beeldkwaliteitsplan. Specifiek zal het beeldkwaliteitsplan fungeren als toetsingskader voor artikel 2.10 lid 1 onder d. van de Wabo (een bouwplan moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand). De Commissie beeldkwaliteit is bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan betrokken.

Inhoudelijk uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat aangesloten wordt bij de sfeer en de karakteristiek van het landschap, en de bebouwing rondom de kern van Asenray. De architectuur van de bestaande bebouwing in de omgeving is veelal ingetogen, vaak met oorspronkelijk een agrarische functie, eenvoudige langgevelboerderijen en schuren.

Wat betreft de bebouwing is ervoor gekozen om de sobere uitstraling van de gebiedseigen architectuur met de vlakke bakstenen gevels en de vaak kleine gevelopeningen, aan te vullen met de toepassing van grote glasoppervlakten en veel lichttoetreding. Op deze wijze kan een samenspel ontstaan van gebiedseigen en buurteigen kwaliteiten en duurzaamheidsaspecten.

U wordt, gelet op het bepaalde in artikel 12a van de Woningwet, voorgesteld het beeldkwaliteitsplan 'Asenray Oost als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid vast te stellen.

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

Zoals aangegeven is de herontwikkeling van de woonbuurt niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray'. Om het huidige bestemmingsplan ter plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Woningbouw Asenray Oost' 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.

Met betrekking de voorgenomen ontwikkeling hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij initiatiefnemer de omgeving en belanghebbenden zijn betrokken. Zo is er samen met het Comité van Samenwerking Asenray (CSA) een enquête opgesteld op basis waarvan burgers hun wensen en opmerkingen kenbaar konden maken. Verder heeft er op 22 december 2021 een digitale informatieavond en chatsessie plaatsgevonden (in verband met de Corona-beperkingen digitaal).

Tijdens deze informatieavond is zowel het concept bestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en het verkeerskundig variantenonderzoek gepresenteerd. Ook heeft op 14 februari 2022 overleg plaatsgevonden met het Roermonds Natuur en Milieu Overleg (RNMO). Tijdens dat overleg is tevens het mitigatieplan voor de das toegelicht.

Mede door de omgevingsdialoog heeft het plan zich ontwikkeld tot het plan dat nu voorligt. Dit proces is uitgebreid beschreven in paragraaf 7.2 van de bestemmingsplantoelichting (bijlage 3 van dit voorstel).

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan van woensdag 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 30 mei 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad. Er zijn 4 zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Op 15 augustus 2023 heeft een gesprek met de indieners van de zienswijzen plaatsgevonden, waarbij tevens een vertegenwoordiger van initiatiefnemer (RvR Limburg CV) aanwezig was.

De zienswijzen gaan met name over het verlies van uitzicht vanaf de woonpercelen, het verlies van woongenot, mogelijke (bouw)verkeersoverlast als gevolg van de nieuwe woonbuurt, en de gevolgen van het plan voor de flora- en fauna. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat er betere locaties zijn om de kern Asenray uit te breiden.

Tijdens het gesprek van 15 augustus 2023 hebben indieners hun zienswijzen verder toegelicht, en is vanuit de gemeente dan wel initiatiefnemer een reactie gegeven. Aanvullend op de schriftelijke zienswijze is door één van de indieners ongenoegen geuit over het feit dat bij initiële plannen een wandelpad richting de nieuwe woonbuurt op haar perceel getekend was. Dit pad heeft in de planvorming nooit formele status gehad, maar het ongenoegen van indiener hierover is niettemin begrijpelijk. Dit is tijdens het gesprek rechtgezet. Van gemeentewege en de zijde van initiatiefnemer is verder toegelicht dat de locatie van de nieuwe woonbuurt verband houdt met de eigendomspositie van initiatiefnemer, dat de nieuwe woonbuurt op een zorgvuldige wijze is ontworpen en wordt vormgegeven, en dat (verkeers)overlast als gevolg van de plannen niet te verwachten is.

Na het gesprek blijven de bezwaren van indieners tegen de nieuwe woonbuurt overeind. Het persoonlijk belang van indieners in deze is duidelijk en begrijpelijk, echter ons college en uw raad moeten een bredere afweging maken. Binnen deze bredere afweging geven de zienswijzen ons inziens geen aanleiding om het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan gewijzigd, of niet vast te stellen. Voor de volledige reactie op de zienswijzen wordt verder verwezen naar bijlage 3 van dit voorstel, waarin de zienswijzen uitgebreid zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Er is wel sprake van een tweetal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan: richting de zuidelijke grens van het plangebied is de verkeersbestemming

van de centrale ontsluiting iets verbreed, zodat deze overal ruimte biedt voor een wegprofiel van 4,80 meter. Daarnaast voorziet het vast te stellen bestemmingsplan in een mogelijkheid om, indien nodig, op een alternatieve wijze invulling te geven aan de noodzakelijke mitigerende maatregelen voor de Das.

U wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd, en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan
Het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 6.12 jo. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening om de kosten die tot de grondexploitatie behoren te verhalen. Omdat sprake is van de bouw van één of meer woningen dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Op 15 december 2021 heeft ons college reeds besloten een grondexploitatieovereenkomst over de ontwikkeling van de nieuwe buurt aan te gaan. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten, de fasering van het bouwplan, de kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele planschade.

Op 1 juli 2022 is een verzoek om toestemming van Ruimte voor Ruimte Beheer BV ontvangen om de overeenkomst over te dragen aan BPD Ontwikkeling BV. Op 31 oktober 2022 is hiermee ingestemd, waarna de overeenkomst tot contractovername door alle partijen is ondertekend.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd en kan uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Procedure
Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 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 16 maart 2021 heeft ons college besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling 'Ruimte voor Ruimte Asenray', en een projectopdracht voor het plan vast te stellen;
- Op 21 juni 2022 heeft ons college besloten in te stemmen met het aangepaste stedenbouwkundig plan voor het realiseren van 40 bouwkavels/woningen, in te stemmen met de noordelijke ontsluiting als voorkeursvariant, een anterieure grondexploitatieovereenkomst over de ontwikkeling van het project Ruimte voor Ruimte Asenray te sluiten en de gemeenteraad te informeren middels een raadsinformatiebrief.
- Op 23 mei 2023 heeft ons college besloten dat, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen, voor de woningbouwontwikkeling Asenray Oost geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, en dit besluit met het ontwerpbestemmingsplan

'Woningbouw Asenray Oost' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Asenray Oost' gedurende zes weken ter inzage te leggen.

- Op 7 juni 2023 heeft wethouder Franssen de commissie Ruimte geïnformeerd over de start van de terinzagelegging.
- Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,	de (wnd) burgemeester,
J. van Putten	O. Hoes

Bijlagen:
Bijlage 1 - concept raadsbesluit
Bijlage 2 - nota van zienswijzen en wijzigingen
Bijlage 3 - toelichting en regels bestemmingsplan Woningbouw Asenray Oost
Bijlage 4 - verbeelding bestemmingsplan Woningbouw Asenray Oost
Bijlage 5 - bijlagen bij bestemmingsplantoelichting
Bijlage 6 - beeldkwaliteitsplan Asenray Oost