gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-024434
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'
Datum:	15 maart 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	M.J.F. van Helvert
Gevraagd besluit:	1. in te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'. 2. het bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-VG01 ongewijzigd vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan – NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-OW01 – zoals dat met ingang van 10 januari 2022 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen; 3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit 2. Verbeelding 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'; 3. Planregels, verbeelding en toelichting 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'; 3.1. Bijlage 1 bij de toelichting: verkennend bodemonderzoek d.d. 19 augustus 2021; 3.2. Bijlage 2 bij de toelichting: nader bodemonderzoek d.d. 25 oktober 2021; 3.3. Bijlage 3 bij de toelichting: akoestisch onderzoek d.d. 5 augustus 2021; 3.4. Bijlage 4 bij de toelichting: nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'

2. Inleiding

Een initiatiefnemer wil een levensloopbestendige woning realiseren aan de Boomgaardstraat ong. in Vlodrop (naast nr. 10). Om dit initiatief te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ons college heeft hiervoor op 13 april 2020, onder voorwaarden, principemedewerking verleend. De initiatiefnemer heeft vervolgens een bestemmingsplan aangeleverd, om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

Op 4 januari 2022 hebben wij ingestemd met het starten van de wettelijke procedure, door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft vanaf 10 januari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft toen de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te

dienen. Van deze gelegenheid is twee keer gebruik gemaakt. Naar aanleiding van deze zienswijzen is tekst in de toelichting aangevuld. De planregels en de verbeelding zijn niet gewijzigd.
Uw raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

3. Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'.
2. het bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-VG01 ongewijzigd vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan – NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-OW01 – zoals dat met ingang van 10 januari 2022 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 De ontwikkeling is niet passend in het geldende bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een levensloopbestendige woning te bouwen op een deel van het perceel kadastraal bekend als Vlodrop, sectie F, nummer 605. Plaatselijk is de locatie bekend als Boomgaardstraat 12 Vlodrop. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. De locatie kent de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. De beoogde locatie heeft geen bouwvlak. Het bestemmingsplan geeft dus niet de mogelijkheid om hier een woning te realiseren. Door de bestemmingsplanherziening wordt dit wel mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een bouwvlak, waarbinnen één levensloopbestendige woning mag worden gebouwd.



Afbeelding 1: uitsnede huidige bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'.

1.2 De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aanpassingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
Een ontwerpversie van het bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop' heeft vanaf 10 januari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft eenieder zienswijzen kunnen indienen. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen:

- Zienswijze 1 gaat in hoofdlijnen over eventuele belemmeringen die de planherziening heeft voor een veehouderijbedrijf.
- Zienswijze 2 gaat in hoofdlijnen over het aanvullen van de motivering in de toelichting, het gebruik en de hoogte van de levensloopbestendige woning en de geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek 5.

Ten aanzien van deze zienswijzen is een standpunt voorbereid. Dit is opgenomen in bijlage 4 bij dit voorstel, de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop'.
Overeenkomstig deze nota wordt aan u voorgesteld om:

- Zienswijze 1 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
- Zienswijze 2 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de tekst in de toelichting aangevuld. De planregels en de verbeelding veranderen niet. De toelichting is geen bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Een wijziging in de toelichting leidt daarom niet tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp. Als u instemt met de nota van zienswijzen, kan uw raad het bestemmingsplan daarom ongewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerp conform bijgevoegd raadsbesluit (zie bijlage 1).

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze zijn als bijlagen gevoegd bij dit voorstel.
De ontwikkeling is getoetst in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Voor een verdere motivering hiervan, wordt verwezen naar de toelichting (bijlage 3 bij dit voorstel). In de toelichting (ruimtelijke motivering) wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot de relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De toelichting is getoetst en akkoord beoordeeld. Ruimtelijk zijn er daarom geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan.
Eén van de omgevingsaspecten wordt in dit raadsvoorstel nader aangehaald, namelijk het aspect gezondheid in verband met een nabij gelegen geitenhouderij (zie kanttekening 1.4).

2.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst.
Het plan van initiatiefnemer is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Als er sprake is van een bouwplan, is uw raad volgens de Wro gehouden om een exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 van de Wro). Daarin wordt het verhaal van kosten van grondexploitatie geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval wordt kostenverhaal anderszins geregeld, namelijk met een anterieure overeenkomst, die met de initiatiefnemer is gesloten.

5. Kanttekeningen

1.1 Er kan planschade ontstaan door deze bestemmingsplanherziening.
Als gevolg van een bestemmingsplanherziening ontstaat er een risico op planschade. Dit is de schade die een derde lijdt als gevolg van het wijzigen van planologische mogelijkheden. Het risico op planschade hangt altijd samen met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin staan afspraken over planschade. Een eventuele tegemoetkoming in planschade kan hiermee op de initiatiefnemer worden afgewenteld.

1.2 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, mag de initiatiefnemer geen woning bouwen.
De herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de woning planologisch te mogen realiseren. Vervolgens zal de initiatiefnemer nog een omgevingsvergunning moeten aanvragen om de woning te mogen bouwen.

1.3 Realisatie van de bestemmingsplanherziening (in deze vorm) is niet zeker.
Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan – tot zes weken na bekendmaking – beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als iemand beroep instelt, kan hij tevens een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Indien dit verzoek wordt ingewilligd, treedt het bestemmingsplan niet direct in werking. Ook is er – als er beroep wordt ingesteld – een risico dat de bestuursrechter het vaststellingsbesluit vernietigt. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking. Echter, dit risico hangt altijd samen met het vaststellen van een bestemmingsplan.

1.4 Op circa 1 kilometer van het plangebied ligt een geitenhouderij (Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop).
Uit de VGO-onderzoeken (Veehouderij en gezondheid omwonenden) van het RIVM is naar voren gekomen dat er een associatie is tussen het wonen in de buurt van een geitenhouderij en een sterk verhoogde kans op longontsteking. Het is op dit moment onduidelijk wat de oorzaak van deze associatie is. Naar aanleiding van deze onderzoeken hebben Provinciale Staten van Limburg besloten tot een moratorium (een tijdelijke halt) op geitenhouderijen. Het gaat hier om een voorzorgsmaatregel, met als doel te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Omgekeerd is het gezondheidsaspect en het voorzorgsprincipe ook van toepassing bij ruimtelijke plannen binnen een afstand van 2 km rondom de geitenhouderij. Het voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 1 woning op een afstand van 0,9 km van de geitenhouderij. Dit is binnen de straal waarin volgens de VGO-onderzoeken een verhoogde kans op longontsteking bestaat.

Wet voorkeursrecht gemeenten
Gelet op de onduidelijkheden, de mogelijke gezondheidsrisico's en de mogelijke impact van de geitenhouderij op ontwikkelingen in Vlodrop, is er een voorkeursrecht gevestigd op de locatie Weg achter het Koebroek 5. Het besluit om de Weg achter het Koebroek 5 aan te wijzen als locatie waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, heeft uw raad genomen op 10 maart 2022 (kenmerk Z22-026673). Dit betekent dat de eigenaar, als hij de grond wil verkopen, deze grond eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Met het leggen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Weg achter het Koebroek 5 in Vlodrop kan de gemeente bij een mogelijke verkoop van de locatie de regie naar zich toe trekken en in onderhandeling met de eigenaar gaan over aankoop en de realisering van een geschikte vervolgfunctie. De gemeente voert daarmee regie op het realiseren van een vervolgfunctie. Wat de exacte vervolgfunctie gaat zijn, is op dit moment nog niet bekend.

Afweging ten aanzien van voorliggend plan
Echter, ook met de aanwezigheid van de geitenhouderij kan er met het toevoegen van 1 woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd (ad 1). Daarnaast wordt de geitenhouderij niet in zijn bedrijfsvoering beperkt (ad 2). Het is aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken over woningbouw binnen een afstand tot 2 km rond geitenhouderijen.

1. Geen verslechtering van het woon- en leefklimaat
De GGD adviseert terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen – zoals woningen – in de buurt van al gevestigde geitenhouderijen. In dit geval heeft het plangebied al een gevoelige bestemming, namelijk een woonbestemming.
Vanwege de reeds aanwezige geitenhouderij zal het woon- en leefklimaat op de planlocatie niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het geitenmoratorium voorkomt in dit verband dat de bestaande gezondheidslast kan toenemen en er een nog hogere kans op longontsteking ontstaat. De geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek mag de bestaande bedrijfsactiviteiten voortzetten, waardoor de huidige gezondheidslast – voorlopig – aanvaard wordt. Voorlopig, omdat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaak, om zo over enkele jaren de gezondheidsrisico's te kunnen verminderen. Door het toevoegen van een woning op ca. 0,9 km van de geitenhouderij, neemt de kans op longontsteking voor de bewoners niet verder toe.

2. Geen beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsruimte van de geitenhouderij
Het toevoegen van woningbouw zal de bedrijfsbelangen van de geitenhouder aan de Weg achter het Koebroek 5 niet schaden, omdat het geitenmoratorium uitbreidingsplannen verbiedt. Enige voorwaarde is dat nieuwe woningen niet dichterbij de geitenhouderij liggen dan de al bestaande woningen. Door de woning niet dichterbij te realiseren, wordt voorkomen dat toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen, minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Omdat al meerdere woningen dichterbij de geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek liggen dan de beoogde woning in voorliggend plan, wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het gezondheidsaspect dat hierboven is beschreven, is opgenomen in deze overeenkomst zodat initiatiefnemer hiervan op de hoogte is.

6. Financiën

1.1 Planschade

Als gevolg van de bestemmingsplanherziening ontstaat er een risico op planschade. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Een eventuele tegemoetkoming in planschade kan hiermee op de initiatiefnemer worden afgewenteld.

1.2 Verhaalbare kosten

Voor de ontwikkeling van het plangebied is de initiatiefnemer aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Hierdoor hoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen.

1.3 Bijdrage Kwaliteitskader Roerdalen

Uit hoofde van het Kwaliteitskader Roerdalen, zoals vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' dient de initiatiefnemer een financiële bijdrage te storten in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Per vierkante meter bouwvlak geldt een bijdrage van € 35,00. Deze bijdrage wordt in rekening gebracht bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De kwaliteitsbijdrage is geregeld in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

7. Communicatie

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad.
Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken voor zes weken ter inzage gelegd bij het Servicepunt Roerdalen. De planstukken zijn tevens elektronisch te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder de codering: NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-VG01 .

8. Planning en uitvoering

Op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kan er gedurende 6 weken vanaf de bekendmaking beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit. 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.

Vervolgens zal de initiatiefnemer voor de bouw van de woning een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Deze aanvraag wordt onder andere getoetst aan het bestemmingsplan. Door de bestemmingsplanherziening is het toegestaan om een levensloopbestendige woning te bouwen op deze locatie. De woning moet voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. Wettelijk en/of beleidsmatig kader

Op grond van artikel 3.1 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het kader wordt gevormd door de Algemene wetbestuursrecht, de Wro, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018-2021, de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019, het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

11. Bijlagen

Bijlage 1: Raadsbesluit;
Bijlage 2: Verbeelding 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop';
Bijlage 3: Planregels, verbeelding en toelichting 'Boomgaardstraat ong. Vlodrop';
Bijlage 3.1: Bijlage 1 bij de toelichting: verkennend bodemonderzoek d.d. 19 augustus 2021;
Bijlage 3.2: Bijlage 2 bij de toelichting: nader bodemonderzoek d.d. 25 oktober 2021;
Bijlage 3.3: Bijlage 3 bij de toelichting: akoestisch onderzoek d.d. 5 augustus 2021;
Bijlage 3.4: Bijlage 4 bij de toelichting: nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Boomgaardstraat ong. Vlodrop'.

Sint Odiliënberg, 15 maart 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

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