



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-020167
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch'
Datum:	7 december 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	M. van Helvert
Gevraagd besluit:	1. het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1669.BPHKB2020STATIONSW-VG01 vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1669.BPHKB2020STATIONSW-OW01 - zoals dat met ingang van 24 september 2021 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 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch' (regels, toelichting en verbeelding).

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch'.

2. Inleiding

Op 14 september 2021 hebben wij ingestemd met het starten van de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor de bouw van drie levensloopbestendige woningen aan de Stationsweg te Herkenbosch. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 24 september 2021 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Uw raad kan nu het bestemmingsplan vaststellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1669.BPHKB2020STATIONSW-VG01 vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan -





NL.IMRO.1669.BPHKB2020STATIONSW-OW01 - zoals dat met ingang van 24 september 2021 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 '1^e herziening Kernen Roerdalen' noodzakelijk.*

Initiatief

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 levensloopbestendige grondgebonden woningen op inbreidingslocaties. De levensloopbestendige woningen worden overeenkomstig de definitie in de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' uitgevoerd: *'een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn (toegankelijk, comfortabel en veilig). Een levensloopbestendige woning is bedoeld voor iedereen, van jong tot oud, voor elke levensfase.'*

Plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend Melick en Herkenbosch, sectie A:

- nr. 3569 en plaatselijk gelegen tussen Stationsweg nrs. 9 en 13;
- nr. 6091 en plaatselijk gelegen naast Stationsweg 26; en
- nr. 6072 en plaatselijk gelegen tussen Stationsweg nrs. 28 en 30.





Op de bovenstaande figuren wordt de ligging van de percelen aangeduid met een rode ster.

Toets geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Ter plaatse gelden de bestemmingen artikel 14 'Tuin' en artikel 17 'Wonen'. Op grond van artikel 17.2.1.b van de planregels geldt dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden. Ter plaatse van de drie kavels ontbreekt deze aanduiding. Tevens ontbreekt een bouwvlak. Om deze redenen is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch'

In het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch' zijn de strijdigheden opgeheven. Om de drie woningen te kunnen bouwen zijn aan de geldende bestemming 'Wonen' onder andere de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en drie bouwvlakken toegevoegd. Zie de onderstaande figuur.

Het voornemen wordt verder onderbouwd in het voorliggende bestemmingsplan. Op basis hiervan bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.





Kwaliteitskader Roerdalen (voorheen LKM+)

Op het bouwplan is het Kwaliteitskader Roerdalen van toepassing, zoals opgenomen in tabel 2 bijlage II 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 m² toe te voegen bouwvlak.

Planvoorraad

Op de planvoorraad 2018 staan voor de kern Herkenbosch 55 woningen. Uit de bijlage behorende bij de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' blijkt dat in Herkenbosch in de periode 2018 – 2021 behoefte bestaat aan 70 woningen (richtcijfer). Kortom, met het woningbouwinitiatief neemt weliswaar de planvoorraad toe met 3 woningen tot 58 woningen, maar met dit aantal wordt binnen de regionale afspraak van 70 woningen gebleven.

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch' heeft vanaf 24 september 2021 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 initiatiefnemers 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 elk van de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten. Eventuele toe te kennen planschadeclaims kunnen hiermee op hen worden afgewenteld.



6. Financiën

1. Kosten opstellen bestemmingsplan.

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

2. Financiële bijdrage Kwaliteitskader Roerdalen

De bijdrage wordt gestort in de voorziening Limburgs Kwaliteitsmenu.

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

Kader:

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)', de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021', het bestemmingsplan '1e herziening Kern en Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.



11. Bijlagen

1. raadsbesluit;
2. bestemmingsplan 'Woningbouwplan Stationsweg Herkenbosch' (regels, toelichting en verbeelding).

Sint Odiliënberg, 7 december 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,

mr. M.D. de Boer-Beerta