gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Ontwerpbestemmingsplan 'Asenray West'**
Zaaknummer: **123836-2023**
Datum: **7 december 2023**

Voorstel
Uw college wordt voorgesteld:

1. te besluiten dat voor onderhavig initiatief geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn en de aanmeldingsnotitie en bijbehorende stukken zes weken ter inzage te leggen;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Asenray West' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. een ontwerp hogere waardenbesluit op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. de commissie Ruimte met een commissie-informatiebrief te informeren over de start van het bestemmingsplantraject.

Aanleiding en samenvatting
Op 3 oktober 2023 is een intentieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar, die tevens de principemedewerking inhield, voor de bouw van maximaal 23 woningen aan de westzijde van Asenray. De locatie waar deze woningen worden beoogd, sluiten aan op de gronden waarvoor op 27 september 2012 het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' is vastgesteld. De woningen die op grond van dat bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn op dit moment reeds gerealiseerd dan wel in aanbouw. Onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding hierop. Tevens leidt voorliggend plan tot een logische afronding van woningbouw op deze locatie.

Ontwerpbestemmingsplan
De locatie heeft op dit moment op grond van het bestemmingsplan 'Kern Asenray' hoofdzakelijk een agrarische bestemming met waarden en voor een klein deel een woonbestemming. Enkele vierkante meters van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' en kennen daarbinnen een verkeers- dan wel woonbestemming. Het planvoornemen is gelet hierop niet rechtstreeks toegestaan op grond van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. De onderhavige ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ruimtelijke afweging
Hieronder volgt een toelichting op de belangrijkste ruimtelijke aspecten. Uiteraard zijn alle ruimtelijke aspecten afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt hiervoor naar de plantoelichting.

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig
Het bouwplan is een uitbreiding van het bouwplan dat op grond van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrode' is en wordt gerealiseerd. Gelet op de ruimtelijke opzet van het plan met de bijbehorende infrastructuur is het tevens een logische afronding van woningbouw op deze locatie. Het bouwplan in relatie tot de stedenbouwkundige structuur van de

omgeving wordt passend geacht. Ook qua bebouwingsdichtheid is het aantal woningen passend op de locatie. Wel verdient het aspect ‘(openbaar) groen’ nog meer aandacht in het plan. Hiervoor wordt verder verwezen naar de paragraaf ‘kanttekeningen en risico’s’ in dit voorstel.

Volkshuisvesting

Kwantitatieve behoefte

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenoemde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houden met de in 2021 en 2022 gerealiseerde woningen is de benodigde planvoorraad dan 2.933-3.058 woningen per 1 januari 2023.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van ten minste 300, waarmee een planvoorraad van ca. 3.200 tot 3.400 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.105. Daarmee past dit plan van in totaal 23 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Verder wordt ook verwezen naar de ladderonderbouwing die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Kwalitatieve behoefte

Het plan past binnen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018, met name wat betreft het landelijk dorps woonmilieu. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 23 grondgebonden grotendeels levensloopbestendige woningen. Op basis van het woningmarktonderzoek is een grotere kwalitatieve nadruk op grondgebonden nultredenwoningen wenselijk. De woningen bestaan onder andere uit rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Uit de actualisatie van de planvoorraad volgt dat er in principe behoefte is aan nieuwe woningbouwplannen met grondgebonden woningen.
Naast typologie is de betaalbaarheid belangrijk. Een deel van het plan (in totaal 6 woningen) betreft woningen gericht op starters en zullen daarom een koopprijs hebben van maximaal de grens voor startersleningen en/of zullen worden verhuurd in het sociale huursegment.

Het onderhavige planvoornemen is in het kader van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 regionaal afgestemd.

Coalitieakkoord

Hoewel uit het coalitieakkoord blijkt dat inbreiding in principe voor uitbreiding gaat, is in bepaalde gevallen uitbreiding te rechtvaardigen. Als het niet mogelijk blijkt om binnen het stedelijk gebied, met in achtneming van alle andere noodzakelijke voorzieningen, aan de woningbouwopgave te voldoen, komen andere opties in beeld. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan, of moet dus zelfs, worden gekozen voor uitbreiding in plaats van inbreiding.

Om aan de woningbouwbehoefte te voldoen, dient te worden voorzien in woningen in het landelijk-dorps woonmilieu (zie ook voorgaande alinea). Dit zijn woningen in Asenray, Boukoul en het buitengebied. Kijkende naar de actuele woningbehoefte in de periode 2023-2033, bedraagt de behoefte aan woningen met dit woonmilieu 50 woningen per 1 januari 2023.
De kernen Asenray en Boukoul zijn te klein om die behoefte te kunnen inbreiden. Deze woningen inbreiden in Roermond of Swalmen is bovendien niet aan de orde, omdat met dit plan juist wordt voorzien in de behoefte aan woningen in een “landelijk dorps” woonmilieu, waaraan Roermond en Swalmen niet voldoen. Dit maakt dat voorliggend woningbouwplan op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht.

Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage
Op grond van de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage is de planlocatie gelegen in het buitengebied, aansluitend aan de zogenoemde rode contour. De aard en omvang van het bouwplan, het feit dat in openbaar groen wordt voorzien (hierover meer in de paragraaf ‘kanttekeningen en risico’s’) en dat ten behoeve van het bouwplan infrastructuur moet worden aangelegd, maken dat het plan daarbij wordt beoordeeld als uitleggebied. De realisatie van een uitleggebied is toegestaan aansluitend aan de contour. Voor de realisering van een uitleglocatie voor woningbouw geldt hierbij wel dat naast een goede ruimtelijke ordening en landschappelijke inpassing van de locatie zelf een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd van €10,- per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak. Hiervan wordt €5,- per m2 ingezet voor groen, natuur/landschap en cultuurhistorie, en €5,- per m2 voor leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen.

In afwijking van (en tevens aanvulling op) het voornoemde bedrag van €10,- per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak op grond van de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage, zijn initiatiefnemer en gemeente overeengekomen dat in plaats van dat bedrag een kwaliteitsbijdrage zal worden geleverd van €20,- per m2 van het perceel als geheel. Dit is ook vastgelegd in de op 18 oktober 2023 gesloten intentieovereenkomst.

Op grond van deze uitgangspunten zullen in de te sluiten anterieure overeenkomst concrete afspraken worden vastgelegd. Deze overeenkomst is in voorbereiding en moet zijn gesloten alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad.

Ecologie
<u>Gebiedsbescherming</u>
Voor de beoogde ontwikkeling zijn stikstofberekeningen uitgevoerd met de AERIUS-calculator voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat in de realisatiefase als in de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee vormt het aspect stikstof geen belemmering voor dit plan.

<u>Soortenbescherming</u>
De eerder uitgevoerde Quickscan Wet natuurbescherming die voor deze locatie is uitgevoerd, is voor voorliggende woningbouwontwikkeling geactualiseerd. Hieruit blijkt dat overtreding van beschermde soorten niet aan de orde is. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Tevens dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen bij de uitvoering van werkzaamheden. De verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien binnen het broedseizoen bomen of struwelen verwijderd dienen te worden, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een broedvogelinspectie door een ter zake kundige ecoloog plaats te vinden.

Overige (ruimtelijke) aspecten
Vanuit de overige (omgevings)aspecten, zoals, milieuzonering, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en erfgoed volgen geen nadere ruimtelijke randvoorwaarden ten aanzien van dit initiatief. Hetgeen omtrent deze aspecten is overwogen, is terug te vinden in de plantoelichting die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.17 van de Wet Milieubeheer dient voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te worden genomen over de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die initiatiefnemer heeft ingediend. Op basis van deze aanmeldnotitie is beoordeeld of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt voorafgaand aan de nog te starten bestemmingsplanprocedure. De aanmeldnotitie is ambtelijk beoordeeld. Uw college wordt voorgesteld te besluiten dat voor onderhavige activiteit geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt, omdat geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Tevens wordt voorgesteld de aanmeldnotitie en bijbehorende stukken ter inzage te leggen. Een besluit beoordelingsplicht milieueffectrapportage is een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep mogelijk is. Eventuele zienswijzen tegen dit besluit kunnen in de bestemmingsplanprocedure (als zienswijze) worden ingebracht.

Hogere waardenbesluit Wet geluidhinder
Specifiek voor wat betreft het aspect geluid geldt dat als gevolg van de ligging van een tweetal beoogde woningen in de geluidzone van ‘Heide-Roerstreek’ een Hogere waardenbesluit op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Dit heeft tot gevolg dat vanuit bouwkundig oogpunt bij de toekomstige woningen rekening moet worden gehouden met het voldoende isolerende maatregelen, om een goed akoestisch binnenklimaat te waarborgen. Uw college wordt voorgesteld het ontwerp hogere waardenbesluit met de overige stukken ter inzage te leggen. Het concept ontwerp hogere waardenbesluit is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Omgevingsdialoog
In het kader van het eerdere principeverzoek heeft initiatiefnemer op 14 september 2023 in de ochtend een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Dit was de eerste bijeenkomst, waarbij de omwonenden voornamelijk aandacht vroegen voor het toenemende aantal verkeersbewegingen en de ontsluiting van onderhavig plan. Dit is ook tot uiting gekomen in een petitie die wij vervolgens op 27 september 2023 ontvingen. Mede om deze reden is nu in het ontwerpbestemmingsplan een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg opgenomen.

Vervolgens heeft op 15 november 2023 opnieuw een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hiervoor hadden zich circa 30 personen aangemeld. Over het algemeen heerste er een tevreden beeld over het voorliggende bouwplan.

De twee meest terugkerende onderwerpen waarover zorgen werden geuit, betreffen verkeer en groen. Voor wat betreft verkeer werd met name aandacht gevraagd voor de verkeersdrukte in Asenray (vooral in bredere zin, dus niet expliciet als gevolg van voorliggend plan) en de verkeersveiligheid als gevolg van de beoogde weg die langs een speeltuintje leidt. Ten aanzien van de verkeersdrukte die in Asenray wordt ervaren, zullen daarom verkeerstellingen worden uitgevoerd. Dit staat verder echter los van voorliggend plan. Verder zal er – vanzelfsprekend – aandacht zijn voor de verkeersveiligheid. Daarnaast is er door de omwonenden aandacht gevraagd voor de borging van groen, zowel in het plangebied zelf als aan de randen hiervan (in het kader van een landschappelijke overgang naar het

buitengebied). Hieraan dient nog nadere aandacht te worden besteed, zoals ook is beschreven in de paragraaf ‘kanttekeningen en risico’s’.

Procedure
In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan voor advisering verzonden aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio Limburg Noord en Waterschap Limburg. Van deze partijen hebben wij reacties op het plan ontvangen. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken tegen het voorliggende initiatief. Het waterschap heeft gevraagd rekening te houden met een bergingseis van 100 mm regenwater. Conform de nieuwe (concept)hemelwaterverordening zal in het plangebied rekening worden gehouden met de gemeentelijke bergingseisen.

Indien uw college conform dit voorstel besluit de bestemmingsplanprocedure te starten, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd, van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024, na voorafgaande kennisgeving in het elektronisch gemeenteblad op 19 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en ter inzage liggen op het stadskantoor. Eenieder heeft de mogelijkheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze in te dienen.

Na afloop van de terinzagelegging moet een standpunt worden ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen. Het is dan aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Advies bedrijfsvoering
Advies vanuit bedrijfsvoering is vanwege de aard en inhoud van dit voorstel niet benodigd.

Kanttekeningen en risico’s
Er zijn nog aanpassingen aan het bestemmingsplan noodzakelijk
Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het zeer wenselijk dat het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 31 december 2023 ter inzage wordt gelegd. Plannen die in 2024 ter inzage worden gelegd, kunnen namelijk niet onder de huidige wetgeving worden doorlopen, maar moeten worden behandeld op grond van de Omgevingswet wat de nodige onzekerheden en aanpassingen met zich meebrengt.

Hier staat echter tegenover, dat het ontwerpbestemmingsplan kwalitatief nog niet aan de eisen voldoet die wij als regel hieraan stellen. Met andere woorden: normaal gezien zouden sommige planonderdelen beter en verder voorbereid moeten zijn, voordat aan uw college een voorstel wordt gedaan om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Gelet op de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet, doen wij dat nu bewust wel. Dit betekent echter ook, dat voordat de definitieve versie van het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden, er nog een aantal onderwerpen in het bestemmingsplan in orde moet worden gebracht. Hier ligt dus een resultaatsverplichting voor initiatiefnemer. Initiatiefnemer is hierover reeds op de hoogte gesteld. Het gaat dan in ieder geval om de volgende onderwerpen:

Onderzoek naar spuitzones
Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied zijn gronden gelegen, waarop gewassen in de openlucht worden geteeld en die bespoten moeten worden. Hoewel er geen wettelijke voorschriften gelden over de minimale afstand tussen woningen en gronden waarop gewassen worden gekweekt en bespoten, dient hierover wel een afweging plaats te vinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder

overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is. Een kortere afstand kan ook redelijk zijn, maar dit dient met onderzoek te worden onderbouwd.

In het voorliggende geval dient dus onderbouwd te worden waarom wordt afgeweken van de “norm” voor een spuitvrijezone van 50 meter. Dit ‘onderzoek spuitzonering’ moet nog worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken welke spuitvrije zone acceptabel is en welke maatregelen getroffen dienen te worden en die tevens uitvoerbaar zijn.

(Openbaar) groen
Hoewel de woon- en verkeersbestemming in het ontwerpbestemmingsplan (openbare) groenvoorzieningen weliswaar toelaten, blijkt uit de stedenbouwkundige opzet die in de plantoelichting is terug te vinden, dat dit aspect (vooralsnog) niet of nauwelijks terugkomt in het plangebied. Dit terwijl het belang hiervan wel meermaals is aangegeven vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt. Ook is tijdens de omgevingsdialoog van 15 november 2023 gebleken dat dit door omwonenden als een belangrijk element van het plan wordt beschouwd. Het betreft enerzijds het aanleggen van groen in het plangebied en anderzijds het creëren van een geleidelijke (landschappelijke) overgang van het te realiseren woongebied naar het daarachter gelegen buitengebied.
Dit betekent overigens niet dat de uitvoerbaarheid van het plan in het gedrang komt. Zoals gezegd, biedt het ontwerpbestemmingsplan namelijk wel reeds de mogelijkheid om te voorzien in groenvoorzieningen. Gelet op de waarde die aan groenvoorzieningen wordt gehecht, dient echter nader te worden bezien hoe het realiseren van voldoende groen op de juiste plekken op een adequate manier wordt geborgd. Hierbij dient ook nogmaals kritisch te worden gekeken naar de thans in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting voor het oprichten van een groene haag bij een aantal woningen.

Bijgebouwen voorbij voorgevels
Ten slotte biedt het ontwerpbestemmingsplan op dit moment de mogelijkheid dat bijgebouwen behorende bij woningen in het plangebied voorbij de voorgevels van de naastgelegen vrijstaande woningen aan de Molenakker schieten. Dit is stedenbouwkundig gezien onwenselijk, waardoor het noodzakelijk wordt geacht dat het plan op dit punt nog wordt aangescherpt.

Historisch overzicht
- Op 3 oktober 2023 heeft uw college besloten een intentieovereenkomst te sluiten met ontwikkelaar over dit initiatief. Deze overeenkomst hield tevens de principemedewerking in om deze ontwikkeling met een bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Financiële gevolgen
Anterieure overeenkomst
De ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van ontwikkelaar. Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten over de ontwikkeling. Hierin worden onder meer afspraken gemaakt over de kosten voor aanleg en aanpassingen aan de openbare ruimte, en vergoeding van eventuele planschade. Ook worden hierin de afspraken vastgelegd over de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. De anterieure overeenkomst is in voorbereiding en dient te zijn gesloten uiterlijk op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad.

Communicatie en participatie
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 bestemmingsplan ‘Asenray West’ zal na uw besluit ter inzage worden gelegd van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. Zie hiervoor ook het kopje ‘Procedure’.

De commissie Ruimte zal met een commissie-informatiebrief door de portefeuillehouder worden geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure.

Uitvoering en evaluatie
Indien uw college conform dit voorstel besluit om de bestemmingsplanprocedure te starten, dan wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd, van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024, na voorafgaande kennisgeving in het elektronisch gemeenteblad op 19 december 2023. Na afloop van de terinzagelegging moet een standpunt worden ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen en is het aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook het kopje ‘Procedure’ in dit voorstel.

Bijlagen
Bijlage 1a – Besluit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 1b – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Asenray West
Bijlage 3 – Toelichting ontwerpbestemmingsplan Asenray West
Bijlage 4 – Bijlagen bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan Asenray West
Bijlage 5 – Regels met bijlagen bij ontwerpbestemmingsplan Asenray West
Bijlage 6 – Ontwerp hogere waardenbesluit Wgh Asenray West