

Raadsbesluitno. 2016/030/2
Zaaknummer: 31417-2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2016,
raadsvoorstelnummer 2016/030/1;

gezien het advies van de commissie Ruimte van 25 mei 2016;

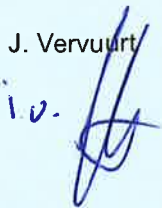
besluit :

1. overeenkomstig de nota van zienswijzen een standpunt in te nemen op de ingekomen zienswijzen;
2. de analoge versie van het bestemmingsplan 'Dirksbergerweg 1 woning' vast te stellen conform de bij dit raadsbesluit gevoegde toelichting, regels en verbeelding;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Dirksbergerweg 1 woning' (IMRO code: NL.IMRO.0957.BP00000272-VG01) vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van een gecombineerde ondergrond Grootschalige Basiskaart Roermond (GBKR) en kadastrale ondergrond;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 2 en 3 genoemde bestemmingsplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Roermond in zijn openbare vergadering van 9 juni 2016.

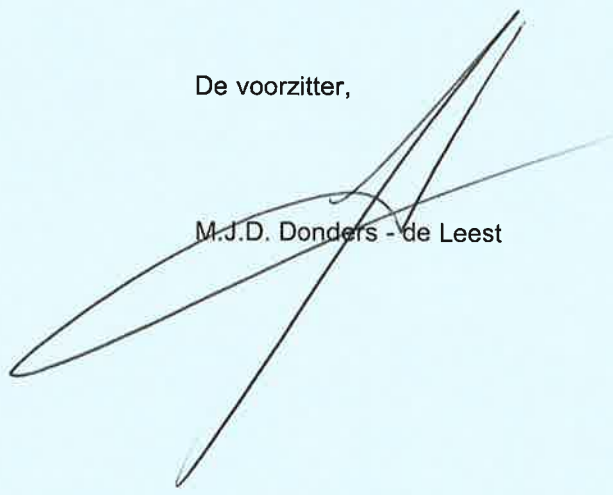
De griffier,

J. Vervuurt



De voorzitter,

M.J.D. Donders - de Leest





gemeente **Roermond**

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan
Dirksbergerweg 1 woning

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dirksbergerweg 1 woning' heeft vanaf 16 december 2015 tot en met 26 januari 2016 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 15 december 2015 in het Gemeenteblad, in de Staatscourant en op www.roermond.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

1. ARAG Rechtsbestand, Lindanusstraat 5 te Roermond, namens de heer en mevrouw C.W.M. Strating-Joosten, Dirksbergerweg 21, gedateerd 25 januari 2016, ingekomen 25 januari 2016;
2. ARAG Rechtsbestand, Lindanusstraat 5 te Roermond, namens de heer T. van der Staay en mevrouw J. Strating, Dirksbergerweg 25, gedateerd 26 januari 2016, ingekomen 26 januari 2016;
3. ARAG Rechtsbestand, Lindanusstraat 5 te Roermond, namens de heer en mevrouw B.P. Roers-Teunissen, Dirksbergerweg 17, gedateerd 26 januari 2016, ingekomen 26 januari 2016.

Alle zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop.

1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Voor de gronden binnen het buitengebied geldt dat deze op basis van het POL 2014, aldus de toelichting, niet direct zijn aangewezen voor woningbouw. In het POL 2014 geeft de provincie aan dat de grens tussen bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied een belangrijke grens is, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking.

Standpunt:

Zoals terecht geconstateerd ligt de locatie op grond van het POL 2014 in de zone 'Buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Hieruit kan worden geconcludeerd dat woonbebouwing binnen de zone 'Buitengebied' niet is uitgesloten. De onderhavige locatie aan de Dirksbergerweg ligt in een cluster van bestaande bebouwing.

Voor het gebied rondom de Dirksbergerweg is de notitie 'Ontwikkeling omgeving Dirksbergerweg' in 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen deze visie was er in het gebied rondom de Dirksbergerweg, ten zuiden van de begraafplaats en ten noorden van de toekomstige woningbouwlocatie in het Melickerveld, ruimte voor 7 a 8 nieuwe woningen. Tot op heden zijn er in dit gebied 7 woningen gerealiseerd en onderhavig verzoek is aldus de laatste woning die gerealiseerd wordt binnen deze visie. Reeds in 2002 is een verzoek ingediend om in dit gebied twee woningen te realiseren. Voor één van die woningen is een procedure gevolgd en deze woning is inmiddels gerealiseerd. Onderhavig verzoek heeft betrekking op de andere woning waaraan destijds principe medewerking is verleend.

Het plan betreft de bouw van één woning. Gelet op jurisprudentie van de Raad van State is er bij een dergelijk klein project geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat in dit geval de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Gelet op de hiervoor genoemde notitie 'Ontwikkeling omgeving Dirksbergerweg' wordt de bouw van een woning op deze locatie aanvaardbaar geacht.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg

Op basis van de regionale uitwerking van het woningbouwbeleid in de 'Structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden Limburg' is het plangebied gelegen in de zone 'bebouwd gebied'. Een woning zou bij uitstek gesitueerd dienen te worden binnen deze zone. Volgens indiener wordt onterecht en ongemotiveerd geconcludeerd dat de voorziene woning past binnen de beleidskaders. Uit de Structuurvisie zou verder blijken dat in Roermond nog behoefte bestaat aan vrijstaande koopwoningen in het duurdere segment.

Ligging binnen de zone 'bebouwd gebied' volgens de structuurvisie biedt allerminst aanknopingspunten om te constateren dat de beoogde woning bij uitstek op deze plek dient te worden gesitueerd. Op basis van deze redenering zouden namelijk in de gehele zone 'bebouwd gebied', en dat is ongeveer heel Roermond, nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

Standpunt:

Op pagina 4 van het Kaartenboek van de Structuurvisie is een zone bebouwd gebied aangeduid. Deze kaart heeft een inventariserende functie, geen kaderstellende. Overigens zou de zone 'bebouwd gebied' juist het gebied zijn waar bebouwing meer gewenst is dan in het buitengebied. Ook binnen de zone 'bebouwd gebied' is het toevoegen van nieuwe woningen veelal niet rechtstreeks toegestaan en dient bij elk verzoek een afweging te worden gemaakt of woningbouw op de door aanvrager beoogde locatie gewenst is.

Zoals onder punt 1 al aangegeven wordt de bouw van een woning op deze locatie aanvaardbaar geacht.

Uit de Structuurvisie 'Wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg' blijkt dat er in Roermond nog behoefte is aan vrijstaande koopwoningen. Het onderhavige plan heeft betrekking op de bouw van een vrijstaande woning en past zodoende binnen de structuurvisie. De woning is opgenomen in de planvoorraad.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Structuurvisie Roermond

Verwezen wordt naar de Structuurvisie Roermond uit 2001, waarin het ruimtelijk toekomstbeeld voor de eerste 10 jaar is opgenomen, zij het met een doorkijk naar de langere termijn. Enerzijds is de toekomst, waarop deze structuurvisie betrekking had, inmiddels geschiedenis, anderzijds zijn de belangrijke uitgangspunten ten aanzien van onderhavig project zeer summier en onvolledig. Niet valt in te zien waarop de conclusie is gebaseerd, dat het plan aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie.

Standpunt:

In de in 2001 vastgestelde Structuurvisie is het gebied waarin onderhavige locatie is gelegen al aangemerkt als toekomstig woongebied.

Zoals onder punt 2 al aangegeven is voor het gebied rond de Dirksbergerweg reeds in 1999 de notitie 'Ontwikkeling omgeving Dirksbergerweg' door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor de beoordeling of het wenselijk is medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op de onderhavige locatie is een analyse van de locatie en het omringend gebied uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat onderhavig perceel in de groengordels rond Kitskensberg ligt. Door nieuwe bebouwing zoveel mogelijk tegen de bestaande bebouwing te situeren, wordt met het open karakter

van dit gebied rekening gehouden. Onderhavige locatie is niet bebost en ligt ingesloten tussen bestaande woningen. Door hier een bij de omgeving passende woning te realiseren, wordt de parkachtige inrichting benadrukt. Hierdoor zal er nadrukkelijker sprake zijn van een overgang vanuit de begraafplaats.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Kwaliteitsbijdrage / Landschappelijke inpassing

Niet valt in te zien waarom op basis van de 'Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond' geen kwaliteitsbijdrage zou hoeven worden gevraagd voor gronden die in de 'Structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden Limburg' liggen binnen de zone 'bebouwd gebied'. Indieners zijn van mening dat ingevolge artikel 4.8 van de structuurvisie een kwaliteitsbijdrage dient te worden gevraagd. De in dit artikel genoemde uitzonderingen zijn niet van toepassing.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdal' is van toepassing. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is gezien de huidige flora en fauna niet vreemd. Wel vreemd is dat men deze bestemming wil wijzigen door er woningen op mogelijk te maken.

Landschappelijke inpassing van een ontwikkeling vormt vaak een extra voorwaarde naast de kwaliteitsbijdrage. In het ontwerpplan wordt hiervan geen melding gemaakt, waaruit kan worden geconcludeerd dat een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk wordt geacht.

Standpunt:

Het onderhavige plan is getoetst aan de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2012. In deze Structuurvisie zijn de kaders opgenomen in welke gevallen initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een kwaliteitsbijdrage moeten leveren. Dit als uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). In bijlage 1 van de Structuurvisie zijn de perspectieven vastgelegd. De onderhavige locatie aan de Dirksbergerweg ligt binnen de grens stedelijke dynamiek. De Structuurvisie is hier niet van toepassing.

Gelet op de bepalingen in de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond is in het onderhavige geval een kwaliteitsbijdrage niet aan de orde en er is geen grondslag om op basis van de Structuurvisie een landschappelijke inpassing van initiatiefnemer te eisen.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdal'

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden'. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het plangebied als ecologisch bijzonder waardevol wordt geacht. Gezien deze aanduiding moet er ook uitgebreid worden gemotiveerd waarom men deze bestemming niet meer nodig acht.

Standpunt:

Het perceel waarop het verzoek betrekking heeft, ligt in de groengordels rond Kitskensberg. Door nieuwe bebouwing zoveel mogelijk tegen de bestaande bebouwing te situeren, wordt met het open karakter van dit gebied rekening gehouden. Onderhavige locatie is niet bebost en ligt ingesloten tussen bestaande woningen. Door hier nu een bij de omgeving passende woning te realiseren, wordt de parkachtige inrichting benadrukt. In de toekomst kan het gebied rond de Dirksbergerweg door deze inrichting dienen als overgang tussen de begraafplaats en het woongebied dat in het Melickerveld is voorzien.

Voor de nieuw te bouwen woning is in eerste instantie een stedenbouwkundig kader opgesteld dat is verwerkt in het nu in procedure zijnde bestemmingsplan. Er is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd en er zijn bouwregels opgenomen waaraan de te bouwen woning moet voldoen.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Geluidzone industrie / Vaststelling hogere grenswaarde

Voor een deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Op deze gronden mogen ingevolge de planregels geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

Ten behoeve van de voorgenomen wijziging van de bestemming is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Wel worden aannames gedaan over de te verwachten geluidbelasting. Omdat daarin wordt vermeld dat er mogelijk een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld ten behoeve van de nieuw te bouwen woning, is deze niet tegelijk met het plan in procedure gebracht.

Standpunt:

De aanduiding 'Geluidzone – industrie' ligt slechts over een zeer beperkt gedeelte van het plangebied dan wel het opgenomen bouwvlak. Of vaststelling van een hogere grenswaarde aan de orde is, is afhankelijk van de uiteindelijke situering van de woning, maar een woning kan gerealiseerd worden op gronden waar deze aanduiding niet geldt. Dit wordt pas duidelijk bij de uitwerking van het concrete bouwplan voor de woning. Als dan blijkt dat de woning (deels) binnen de aanduiding 'geluidszone-industrie' wordt gesitueerd, is vaststelling van een hogere grenswaarde aan de orde. De procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde wordt dan doorlopen in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het vaststellen van een hogere grenswaarde is derhalve in het kader van de onderhavige procedure niet aan de orde.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Bodem

Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek waarnaar in de toelichting wordt verwezen en dat als bijlage bij dit ontwerpplan is opgenomen, niet ter inzage ligt via ruimtelijke plannen.

Standpunt:

Het is juist dat het bodemonderzoek niet kon worden geraadpleegd via ruimtelijkeplannen.nl. Het betreft hier een omissie in de aangeleverde digitale gegevens. De resultaten van het bodemonderzoek zijn wel opgenomen in de bij het plan behorende toelichting. Indien gewenst hadden indieners het onderzoek kunnen opvragen bij de gemeente.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het bodemonderzoek als bijlage worden opgenomen in de digitale gegevens.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Quicksan

Hoewel de conclusie dat er op basis van de quickscan flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling strikt formeel niet bestreden kan worden, kan er niet zomaar en ongemotiveerd voorbij worden gegaan aan het groot aantal aanbevelingen in deze quickscan.

Standpunt:

De in de quickscan flora en fauna opgenomen aanbevelingen zien op de uitvoering van het plan en hiermee dient uiteraard rekening te worden gehouden.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

9. Economische uitvoerbaarheid

Gesteld wordt dat er tussen de gemeente en initiatiefnemer een realiseringsovereenkomst is gesloten. Omdat de inhoud van deze realiseringsovereenkomst niet bekend is, kunnen indieners niet beoordelen of daarmee de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

Standpunt:

Het sluiten van een realiseringsovereenkomst tussen gemeente en een initiatiefnemer is aan de orde als voor de uitvoering van het plan maatregelen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn en als er sprake is van een kwaliteitsbijdrage in het kader van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. In een dergelijke overeenkomst wordt ook het verhaal van planschade geregeld. Aangezien er in het onderhavige geval geen sprake is van maatregelen aan de openbare ruimte of van een kwaliteitsbijdrage is, anders dan in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, met de initiatiefnemer alleen een planschade overeenkomst gesloten. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Roermond, 9 juni 2016