



Collegevoorstel

Onderwerp:	Principeverzoek herontwikkeling Hoofdstraat 110 te Posterholt
Zaaknummer:	Z20-018614
Datum:	3 mei 2021
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	Bijlage 1: principeverzoek 29 maart 2021. Bijlagen 2a - 2e: stedenbouwkundig ontwerp blok A, B en C. Bijlage 3: antwoordbrief.
Portefeuillehouder:	E.W.A.M. Cuijpers

Gevraagd besluit

1. overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp 'Herinrichting plein aan de Hoofdstraat te Posterholt gemeente Roerdalen' van Janssen Wuts Architecten van 8 oktober 2020, in principe medewerking te verlenen voor de bouw van zes levensloopbestendige appartementen met lift, vier grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen en één grondgebonden gezinswoning op de percelen kadastraal bekend Posterholt, sectie B, nrs. 4378, 4381 (ged.), 4426, 4427, 4428 (ged.), 4429, 4431 en sectie G, nr. 1112 (ged.) en plaatselijk bekend als (nabij) Hoofdstraat 110 te Posterholt;
2. overeenkomstig de Uitwerkingsnota Grondbeleid in te stemmen met de verkoop van 116 m² van het perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie G, nr. 1112 aan initiatiefnemer voor een bedrag van € 120,-- per/m² exclusief BTW en onder de opschortende voorwaarde dat het planologische besluit voor de realisatie van het bouwplan onherroepelijk is geworden;
3. aan de principemedewerking de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing inclusief de onderzoeken, die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer;
 - b. het woningbouwplan dient binnen drie jaar, na het onherroepelijk worden van het betreffende planologische besluit, gerealiseerd te zijn. In de planregels wordt voor het bouwplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het college, indien geen start is gemaakt met de bouw van de woningen, na drie jaar de bevoegdheid heeft om de bouwmogelijkheid te verwijderen;
 - c. initiatiefnemer dient te onderbouwen dat het woningbouwplan passend is binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021', de 'Structuurvisie Roerdalen 2030', de ontwerp 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)';
 - d. initiatiefnemer dient, ter goedkeuring door de gemeente, een definitief stedenbouwkundig ontwerp aan te leveren voor de planlocatie. Dit stedenbouwkundig ontwerp maakt onderdeel uit van de met initiatiefnemer te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst;
 - e. het parkeren bij de woningen in blok A van het woningbouwplan moet op eigen terrein geregeld worden;
 - f. met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalsovereenkomst en overdracht van de grond, gesloten;

- g. voorafgaand aan de planologische procedure dient initiatiefnemer met de omwonenden en de stichting Natuurlijk Postert in gesprek te gaan over de herontwikkeling van de locatie. De resultaten van dit overleg moeten in een verslag vastgelegd worden;
 - h. initiatiefnemer dient te onderbouwen waarom het behoud van het pand Hoofdstraat 110 geen optie is;
 - i. het principebesluit van het college komt na 1 jaar te vervallen, te rekenen vanaf de verzenddatum van de bijgevoegde brief;
4. in te stemmen met bijgevoegde brief en initiatiefnemer overeenkomstig te berichten.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Het betreft de realisatie van 11 woningen op de voormalige locatie van Raffaello's aan de Hoofdstraat 110 te Posterholt.

2. Inleiding

Op 29 maart 2021 is een principeverzoek inclusief een stedenbouwkundig ontwerp (bijlagen 1 en 2) ingediend voor de bouw van zes levensloopbestendige huurappartementen met lift, vier levensloopbestendige grondgebonden seniorenwoningen (koop) en één grondgebonden gezinswoning (koop) op de percelen kadastraal bekend Posterholt, sectie B, nrs. 4378, 4381 (ged.), 4426, 4427, 4428 (ged.), 4429, 4431 en sectie G, nr. 1112 (ged.) en plaatselijk bekend als (nabij) Hoofdstraat 110 te Posterholt. Dit is de voormalige locatie van het restaurant Raffaello's.

Het perceel kadastraal bekend G 1112 is eigendom van de gemeente. Initiatiefnemer heeft daarom tevens verzocht om 116 m² van dit perceel te mogen kopen van de gemeente.

3. Beslispunten

Het college besluit:

1. overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp 'Herinrichting plein aan de Hoofdstraat te Posterholt gemeente Roerdalen' van Janssen Wuts Architecten van 8 oktober 2020, in principe medewerking te verlenen voor de bouw van zes levensloopbestendige appartementen met lift, vier grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen en één grondgebonden gezinswoning op de percelen kadastraal bekend Posterholt, sectie B, nrs. 4378, 4381 (ged.), 4426, 4427, 4428 (ged.), 4429, 4431 en sectie G, nr. 1112 (ged.) en plaatselijk bekend als (nabij) Hoofdstraat 110 te Posterholt;
2. overeenkomstig de Uitwerkingsnota Grondbeleid in te stemmen met de verkoop van 116 m² van het perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie G, nr. 1112 aan initiatiefnemer voor een bedrag van € 120,-- per/m² exclusief BTW en onder de

- opschortende voorwaarde dat het planologische besluit voor de realisatie van het bouwplan onherroepelijk is geworden;
3. aan de principemedewerking de volgende voorwaarden te verbinden:
- a. initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing inclusief de onderzoeken, die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer;
 - b. het woningbouwplan dient binnen drie jaar, na het onherroepelijk worden van het betreffende planologische besluit, gerealiseerd te zijn. In de planregels wordt voor het bouwplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat het college, indien geen start is gemaakt met de bouw van de woningen, na drie jaar de bevoegdheid heeft om de bouwmogelijkheid te verwijderen;
 - c. initiatiefnemer dient te onderbouwen dat het woningbouwplan passend is binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021', de 'Structuurvisie Roerdalen 2030', de ontwerp 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050', en de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)';
 - d. initiatiefnemer dient, ter goedkeuring door de gemeente, een definitief stedenbouwkundig ontwerp aan te leveren voor de planlocatie. Dit stedenbouwkundig ontwerp maakt onderdeel uit van de met initiatiefnemer te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst;
 - e. het parkeren bij de woningen in blok A van het woningbouwplan moet op eigen terrein geregeld worden;
 - f. met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalsovereenkomst en overdracht van de grond, gesloten;
 - g. voorafgaand aan de planologische procedure dient initiatiefnemer met de omwonenden en de stichting Natuurlijk Postert in gesprek te gaan over de herontwikkeling van de locatie. De resultaten van dit overleg moeten in een verslag vastgelegd worden;
 - h. initiatiefnemer dient te onderbouwen waarom het behoud van het pand Hoofdstraat 110 geen optie is;
 - i. het principebesluit van het college komt na 1 jaar te vervallen, te rekenen vanaf de verzenddatum van de bijgevoegde brief;
4. in te stemmen met bijgevoegde brief en initiatiefnemer overeenkomstig te berichten.

4. Argumenten

1.1 Op basis van een globale beleidstoets bestaan er geen bezwaren tegen de herontwikkeling van de voormalige locatie van restaurant Rafaello's met 11 woningen.

Initiatief

Op de onderstaande figuur staat het bouwplan weergegeven waar het principeverzoek betrekking op heeft. Het bestaande pand (locatie C) wordt gesloopt. Ter plaatse wordt een bouwvolume teruggebouwd dat overeenkomt met het bestaande pand. Aan de achterzijde worden vijf woningen gebouwd in dezelfde stijl als de woningen Aan de Oude Markt (hofjeswoningen).

Het bouwplan is opgedeeld 3 blokken:

Blok A:

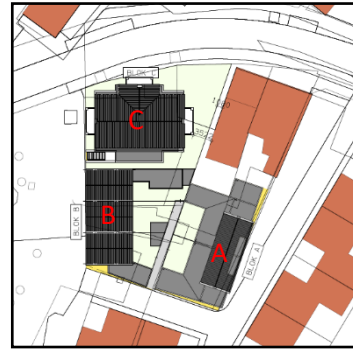
2 levensloopbestendige seniorenwoningen;

Blok B:

2 levensloopbestendige seniorenwoningen en 1
grondgebonden gezinswoning;

Blok C:

6 levensloopbestendige appartementen met lift.



Structuurvisie Roerdalen 2030

De gemeente Roerdalen heeft te maken met een demografische krimp. Deze krimp manifesteert zich zowel in de omvang van de bevolking als in de samenstelling van de bevolking. Er is sprake van ontgroening, vergrijzing en verdunning. Een herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad is daarom noodzakelijk. Aan individuele bouwaanvragen wordt binnen de rode contour planologisch medewerking verleend indien:

1. sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding;
2. de woning past in de provinciale/regionale afspraken;
3. de woning aansluit op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern;
4. een financiële bijdrage als bedoeld in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu wordt betaald.

Op de vier voorwaarden wordt hier beneden nader ingegaan.

Stedenbouwkundige situatie

Initiatiefnemer heeft als bijlage bij het principeverzoek een stedenbouwkundig ontwerp ingediend. Hieruit blijkt dat er sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding. Hiermee voldoet het initiatief aan voorwaarde 1.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

De regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021' is op 4 juli 2019 vastgesteld. De visie richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Ten behoeve van deze Structuurvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt voor de kern Posterholt dat er behoefte bestaat aan appartementen met lift en aan grondgebonden seniorenwoningen.

Het voornemen beoogt 6 appartementen met lift en 4 grondgebonden seniorenwoningen. Verder omvat het voornemen één grondgebonden gezinswoning. Deze woning mag op grond van het geldende bestemmingsplan reeds gebouwd worden. Het initiatief voldoet hiermee aan voorwaarde 2.

Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

Met het oog op het aanpassen van de woningvoorraad heeft de raad op 12 december 2019 de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' vastgesteld. De beleidsregel is een nadere uitwerking van hetgeen is bepaald in de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021' en is van toepassing op alle woningbouwontwikkelingen die niet zijn opgenomen op de planvoorraadlijst.

De grondgebonden gezinswoning kan gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze woning leidt dus niet tot een toename van de planvoorraad. De realisatie van de 6 appartementen met lift en de 4 grondgebonden seniorenwoningen leiden wel tot een toename van de planvoorraad (zie verder het gestelde onder het kopje '5. Kanttekeningen'). Aan het initiatief kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij – principe' van de beleidsregel:

1. *De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn.*
Deze zijn akkoord. Er is immers sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan.
2. *De extra 10 woningen moeten passen in de kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in bijlage 5 van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021'.*
Uit de kwaliteitsenvelop volgt dat er in Posterholt behoefte bestaat aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat het initiatief aan deze voorwaarde voldoet.
3. *Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project.*
Hier wordt aan voldaan, want er worden tien woningen toegevoegd.
4. *Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel de uitruil met een planologisch vastgelegde bouwtitel is niet mogelijk.*
Initiatiefnemer dient dit nader te onderbouwen in de ruimtelijke onderbouwing.
5. *Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021':*
 - a. *er moet sprake zijn van inbreiding;*
 - b. *bestaand vastgoed wordt hergebruikt;*
 - c. *er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie;*
 - d. *het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;*
 - e. *er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.*

Op het initiatief zijn de criteria a., c. en e. van toepassing. Aan de criteria a. en c. wordt voldaan. Er is immers sprake van het herstructureren van een inbreidingslocatie. Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt verder dat er sprake is van levensloopbestendige woningen. Hiermee voldoet het initiatief aan criterium e.

Ten slotte bedraagt op grond van artikel 6 van de beleidsregel de financiële bijdrage voor de bouw van de geplande appartementen met lift en de grondgebonden seniorenwoningen € 0,--, mits de woningen voldoen aan de definities in de beleidsregel. Uit de aangeleverde stedenbouwkundige schets blijkt dat hier aan voldaan wordt. Er zal daarom geen financiële bijdrage in rekening gebracht worden.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)

In het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kern en Roerdalen' geldt voor de gehele planlocatie een bestemming 'Centrum' met bouwvlak. Omdat er geen extra bouwvlak toegevoegd hoeft te worden, is op de beoogde ontwikkeling het LKM+ niet van toepassing.

Ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Naar verwachting treedt vanaf 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking. Dan moet een omgevingsvisie gelden voor de hele fysieke leefomgeving en grondgebied van de gemeente Roerdalen. Binnen dat kader ligt vanaf 25 maart 2021 de ontwerp 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' zes weken voor zienswijzen ter inzage. Het voorliggende initiatief is passend binnen deze ontwerp visie. Er wordt immers gebouwd naar behoefte, er is sprake van een herontwikkelingslocatie (leegstaand pand) en er wordt gebouwd binnen de bestaande kern Posterholt.

2.1 Om het bouwplan te kunnen realiseren zijn gronden van de gemeente noodzakelijk.

De zuidelijke woning in blok B is gepland op eigendom van de gemeente. Voor deze gronden geldt een bestemming 'Centrum' met bouwvlak. Daarmee is er dus sprake van bouwkaavelgrond. Overeenkomstig de Uitwerkingsnota Grondbeleid geldt in Posterholt voor dergelijke gronden een grondprijs van € 120,-- per m².

Aan te kopen grondstrook

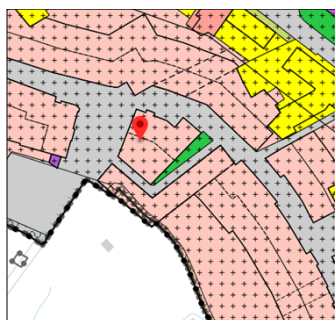
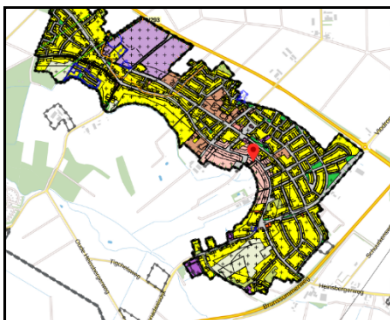


Er zijn verder twee argumenten om de gronden te verkopen. Allereerst is er sprake van een braakliggende reststrook. Door deze strook toe te voegen aan het eigendom van initiatiefnemer ontstaat ter plaatse een recht perceel dat gemakkelijker in te richten is. Tevens ontstaat hiermee de mogelijkheid om de aangrenzende markt aan de oostzijde met blok B op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te vullen. Aan deze zijde van de markt is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt namelijk wenselijk om een wand van woningen te realiseren die met de voorgevel rechtstreeks aan de markt grenzen. Deze wand kan alleen gerealiseerd worden wanneer ook de zuidelijke woning in blok B gerealiseerd kan worden.

3.1.a Om het bouwplan te kunnen realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Bestemmingsplan

De locatie van het bouwplan ligt in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Tevens is het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' van toepassing.



www.ruimtelijkeplannen.nl: Hoofdstraat 110 Posterholt

Voor de bouwlocatie geldt de bestemming artikel 6 'Centrum'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen. Op grond van artikel 6.2.1. van de planregels zijn er op de gronden met deze bestemming niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat ter plaatse maximaal één woning aanwezig mag zijn. Daarmee is het gewenste bouwplan strijdig met de geldende bestemming en is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

3.1.b Voorkomen dient te worden dat niet gerealiseerde bouwplannen te lang op de planvoorraad blijven staan.

Door zowel planologisch als via een privaatrechtelijke overeenkomst een termijn te koppelen aan de realisatie van de woningen is sprake van een stimulans om de woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Immers, na de gestelde termijn bestaat de kans dat een wijzigingsprocedure wordt opgestart om de ongebruikte bouwtitels uit het bestemmingsplan te verwijderen en dus ook van de planvoorraad.

3.1.e Parkeeroverlast in het omringende openbare gebied moet worden voorkomen.

Het toevoegen van de woningen vraagt om extra parkeergelegenheid. Deze is zowel noodzakelijk voor de bewoners van de woningen als voor hun bezoekers. Door op eigen terrein te parkeren wordt zo veel mogelijk voorkomen dat er in de openbare ruimte parkeeroverlast ontstaat.

De parkeernorm voor de 4 levensloopbestendige seniorenwoningen, 1 grondgebonden gezinswoning en 6 levensloopbestendige appartementen is:

- Minimale norm: 4 x 1,5 pp = 6 pp;
- Minimale norm: 1 x 1,4 pp = 1,4 pp afgerond 1 pp;
- Minimale norm: 6 x 0,8 pp = 4,8 pp afgerond 5 pp.

Volgens bovenstaande norm moeten in blok A minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd worden. Echter, blok A ligt Aan de Oude Markt. Voor de bestaande woningen in deze straat is 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Om deze reden wordt in blok A van de parknorm afgeweken en moet minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd worden.

Voor de blokken B en C dient de parkeerplaats ten zuidwesten van deze blokken als alternatief voor het parkeren op eigen terrein. Op deze parkeerplaats zijn 36 vrije parkeerplaatsen aanwezig. Gelet op de benodigde parkeerplaatsen biedt de parkeerplaats voldoende ruimte. Dit met de kanttekening dat aan deze parkeerplaatsen geen rechten ontleend kunnen worden door de bewoners van de woningen. De parkeerplaats is immers een openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is en gebruikt mag worden.

3.1.f Door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de voorwaarden, waaronder het plan gerealiseerd mag worden, vastgelegd.

Met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst wordt geregeld dat eventuele toe te kennen planschade op initiatiefnemer afgewenteld kan worden. Daarnaast wordt vastgelegd dat gebouwd moet worden overeenkomstig de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' en het stedenbouwkundig ontwerp waar overeenstemming over is bereikt. Eveneens wordt in deze overeenkomst de verkoop van de benodigde gemeentegrond geregeld.

3.1.g Door omwonenden te betrekken bij de plannen kunnen onnodige zienswijzen/beroepen voorkomen worden, waardoor de planologische procedure sneller doorlopen wordt.

Initiatiefnemer moet de plannen voor de herontwikkeling van de planlocatie met de omwonenden en de stichting Natuurlijk Postert bespreken. Van dit overleg moet een gespreksverslag gemaakt worden. In dit verslag moet vastgelegd worden wat besproken is en op welke wijze al dan niet met de inbreng van de omwonenden in de planvorming rekening is gehouden. Deze aanpak sluit verder ook aan op de werkwijze die volgt uit de toekomstige Omgevingswet.

3.1.h Het pand heeft weliswaar geen monumentale status, maar door de leeftijd en de ligging in het centrum van Posterholt heeft het wel een historisch karakter.

Het is bekend dat, vanwege het historische karakter, er weerstand bestaat tegen de sloop van het pand. Door initiatiefnemer moet dus onderbouwd worden waarom het pand niet geschikt is dan wel niet geschikt te maken is voor de realisatie van de geplande appartementen.

5. Kanttekeningen

1.1 Ondanks dat er sprake is van een overcapaciteit op de planvoorraad worden er tien extra woningen toegevoegd aan de planlocatie.

Dit woningbouwplan is besproken in het ambtelijk overleg SML Wonen. Als kanttekening kregen wij mee dat er door dit plan toe te voegen, nog meer woningen op de planvoorraadlijst staan dan wij volgens regionale afspraken mogen bouwen. Volgens de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' mogen wij in Posterholt nog 70 woningen bouwen. Dit aantal woningen is hoger dan waar volgens de bevolking- en huishoudensprognoses tot 2030 behoefte aan is in Posterholt. Dit vindt u terug in de kwaliteitsenveloppe uit de bijlage van de structuurvisie.

Sinds 2018 zijn 45 woningen in Posterholt gebouwd. Op de planvoorraadlijst staan nog 48 woningen. Er is nu dus een overcapaciteit van $(45+48)-70 = 23$ woningen. De 10 nieuwe woningen en appartementen aan de Hoofdstraat 110 te Posterholt staan nog niet op de planvoorraadlijst van de gemeente Roerdalen. Als wij medewerking verlenen aan dit plan neemt de overcapaciteit op de planvoorraad voor Posterholt met 10 woningen toe tot 33 woningen. Dit inclusief de 21 woningen behorende bij het bouwplan De Donck.

Nu meer bouwen dan waar aan in de nabije toekomst behoefte aan is, kan nadelige gevolgen voor de leefbaarheid in Roerdalen hebben. Denk hierbij aan het dalen van huizenprijzen en/of leegstand. In de toekomst moeten wij hiermee aan de slag. In de bij de raad ter besluitvorming voorliggende (concept) Omgevingsvisie wijzen wij daarom nu al verdunningsgebieden aan. Het nu toevoegen van (structurele) woningen en woningbouwplannen heeft invloed op de schrap- en/of herstructureringsopgave in de toekomst. Voor dit woningbouwplan is op basis van de 'Beleidsregel compensatie woningbouw initiatieven Roerdalen 2019' geen (financiële) compensatie nodig. Wij generen hiermee dus nu geen inkomsten om deze opgaven in de toekomst op te kunnen pakken.

Echter, wij hebben ook een andere belangrijke opgave als gevolg van de demografische ontwikkeling. In lijn met de verwachte ontgroening en vergrijzing stijgt de vraag naar (zorggeschikte) woningen. Zo neemt vooral de vraag naar seniorenwoningen en appartementen met lift toe. Dit noemen wij de kwalitatieve behoefte. Dit plan voorziet in de bouw van 4 koop grondgebonden seniorenwoningen en 6 huur appartementen met lift. Volgens het Woningbehoefteonderzoek 2018 is hier juist na 2030 behoefte aan in Posterholt. Daarnaast zorgt dit plan voor een 'duurzame' invulling van een potentiële rotte plek in het hart van de kern

Posterholt, terwijl er in de nabije omgeving al aanzienlijke investeringen ter kwalitatieve verbetering zijn gedaan.

6. Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van initiatiefnemer. Met de verkoop van de grond wordt een incidentele winst behaald. De kosten voor de grondoverdracht zijn ook voor de initiatiefnemer.

7. Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd overeenkomstig bijgevoegde antwoordbrief.

8. Planning en uitvoering

N.v.t.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. Afstemming

Teamoverstijgend

Er is overleg geweest met het team Openbare werken wat betreft het parkeren in het openbaar gebied.

Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de 'Structuurvisie Roerdalen 2030', de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)', de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021', de ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050, het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

11. Bijlagen

Bijlage 1: principeverzoek 29 maart 2021.

Bijlagen 2a - 2e: stedenbouwkundig ontwerp blok A, B en C.

Bijlage 3: antwoordbrief.