



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-025832
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Centrum Herkenbosch
Datum:	11 april 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	J.C.L. Westhelle-Aelen
Gevraagd besluit:	1. in te stemmen met de 'Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' d.d. 7 maart 2023; 2. het bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPHKB2021CENTRUMHB-VG01, gewijzigd vast te stellen; 3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen; 4. de ontsluitingsweg, zoals weergegeven in bijlage 1 'Situatietekening begrenzing openbare weg', te bestemmen als een openbare weg in de zin van de Wegenwet.
Bijlage(n):	1. Situatietekening begrenzing openbare weg; 2. Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' d.d. 7 maart 2023; 3. Bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' (toelichting, regels, verbeelding en bijbehorende onderzoeken); 4. Raadsbesluit.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het vaststellen bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch'. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het centrumplan Herkenbosch planologisch geregeld.

Ook is het aanwijzen/bestemmen van de in het plangebied gelegen nieuwe ontsluitingsweg (met bijbehorende voetpaden en parkeerplaatsen) in de zin van de Wegenwet onderdeel van dit raadsvoorstel.

2. Inleiding

Ons college heeft op 16 februari 2021 kennis genomen van de beoogde herontwikkeling van het centrum van Herkenbosch (Stationsweg 7/Europalaan Centrum 26, Stationsweg 5 en Hoofdstraat





49-51). Op 16 februari 2021 hebben wij ook ingestemd met het Plan van Aanpak ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek en mogelijke uitwerking van de beoogde integrale woningbouwontwikkeling in het centrum van Herkenbosch. Op 17 augustus 2021 hebben wij (onder andere) kennis genomen van het stedenbouwkundig plan voor de integrale herontwikkeling van de locatie naar woningbouw en aan u voorgesteld het exploitatietekort van € 1.537.000,- ten behoeve van de herontwikkeling, waaronder de aankoop van de aanwezige panden in het gebied, te dekken. Op 29 september 2021 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de integrale herontwikkeling en de gevraagde dekking van het genoemde exploitatietekort.

Op basis van de genoemde besluitvorming, de gemaakte opmerkingen in het besluitvormingsproces, twee informatiebijeenkomsten (d.d. 1 december 2021 en 16 mei 2022) en twee klankbordgroepbijeenkomsten (d.d. 24 januari 2022 en 5 april 2022) is het stedenbouwkundig plan voor het centrum van Herkenbosch geoptimaliseerd. Het plan biedt op basis hiervan ruimte voor 18 grondgebonden woningen, geschikt voor zowel senioren (levensloopbestendige woningen) als starters/kleine huishoudens en circa 15 gestapelde sociale huurwoningen welke door Wonen Limburg worden ontwikkeld. Daarnaast biedt het plan ruimte voor groen- en infiltratievoorzieningen, een ontsluitingsweg, voetpaden en parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan is, vanwege de planuitwerkingsfase waarin het plan zich nog bevindt, uitgegaan van een worstcase scenario wat betreft het toegestane aantal woningen in het plangebied: maximaal 19 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen en minimaal 13 en maximaal 16 gestapelde woningen. Ook zijn de bouwregels en verbeelding zodanig opgesteld dat er nog ruimte is om, onder voorwaarden, beperkt te schuiven met bouwvlakken.



Stedenbouwkundig plan

Op 13 september 2022 hebben wij ingestemd met het starten van de bestemmingsplanprocedure door het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid



gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan van toepassing (zie bijlage 2). Omdat de wijzigingen ondergeschikt zijn en geen betrekking hebben op de voorgenomen aard van de ontwikkeling, is volgens de wetgever geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het plan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Wel moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

3. Beslispunten

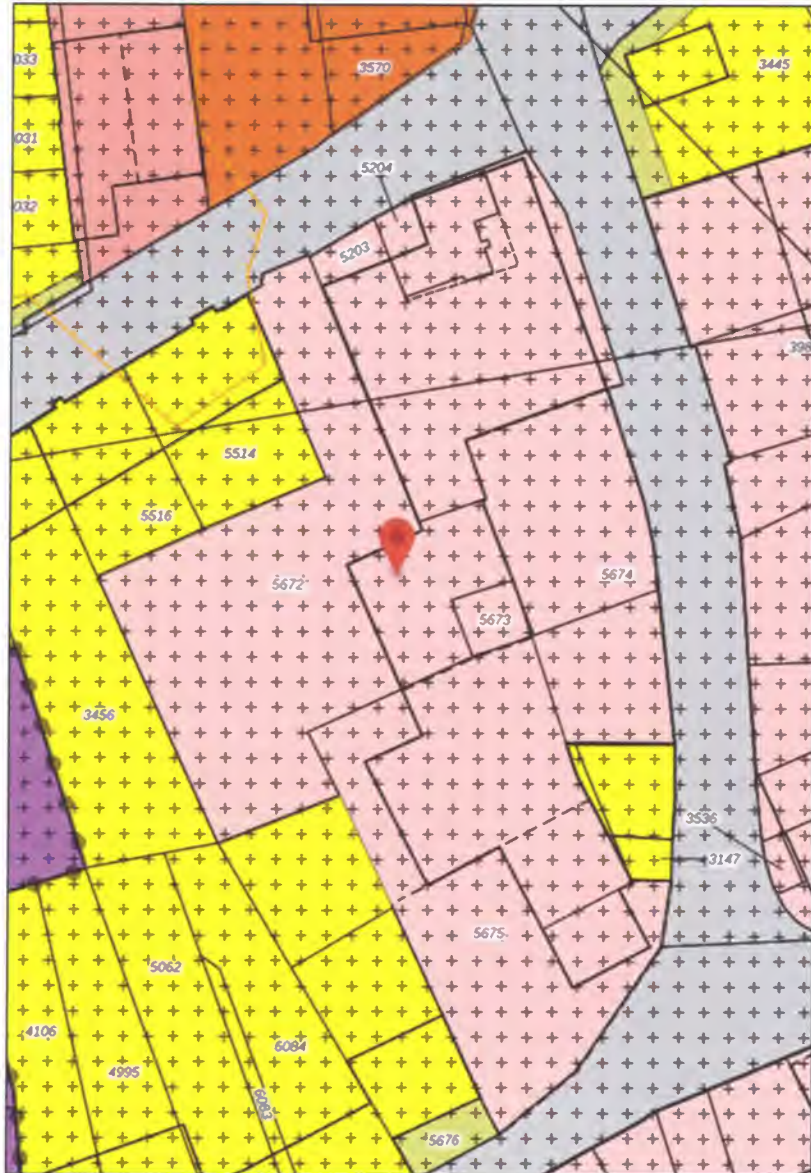
De raad besluit:

1. in te stemmen met de 'Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' d.d. 7 maart 2023;
2. het bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_ NL.IMRO.1669.BPHKB2021CENTRUMHB-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. de ontsluitingsweg, zoals weergegeven in bijlage 1, te bestemmen als een openbare weg in de zin van de Wegenwet.

4. Argumenten

1.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan

De ontwikkeling van het centrumplan aan de Stationsweg 7/Europalaan Centrum 26, Stationsweg 5 en Hoofdstraat 49-51 omhelst, op basis van het stedenbouwkundig plan, de realisatie van 18 grondgebonden woningen, geschikt voor zowel senioren (levensloopbestendige woningen) als starters/kleine huishoudens en circa 15 gestapelde sociale huurwoningen. Daarnaast biedt het plan ruimte voor groen- en infiltratievoorzieningen, een ontsluitingsweg, voetpaden en parkeervoorzieningen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'

Op de locatie geldt het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'. De locatie kent de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Aangezien op dit moment slechts drie (voormalige) (bedrijfs)woningen in het plangebied aanwezig zijn, is het niet mogelijk het woningbouwplan rechtstreeks te realiseren. Door de bestemmingsplanherziening wordt dit wel mogelijk.



1.2 Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

De ontwerpversie van het bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' heeft vanaf 19 september 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft eenieder zienswijzen kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen voor het ontwerp bestemmingsplan. Deze wijzigingen zien in hoofdzaak op marginale aanpassingen in de begrenzingen van de bouwvlakken en het plangebied (verbeelding), een toevoeging in de waterparagraaf en een geactualiseerd stikstofonderzoek (toelichting) en een technische aanpassing van de dubbelbestemmingen voor archeologie (regels en verbeelding). In de nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' (zie bijlage 2) is een volledig overzicht opgenomen.

Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen zijn zowel de toelichting, als de regels en verbeelding aangepast. Omdat de wijzigingen ondergeschikt zijn en geen betrekking hebben op de voorgenomen aard van de ontwikkeling, is volgens de rechtspraak geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het plan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Wel is sprake van een gewijzigde vaststelling. Als u instemt met de nota van ambtshalve wijzigingen kan uw raad het bestemmingsplan daarom gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform bijgevoegd raadsbesluit (zie bijlage 4).

2.1 Het centrumplan past binnen het lokale en regionale woonbeleid

Het woningbouwplan sluit aan bij de uitgangspunten en opgaven uit de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en het principe 'de juiste woningen op de juiste plaats'. Er worden woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd, deels in de sociale huursector en deels woningen voor senioren, kleine huishoudens of starters in de koopsector. Voor de grondgebonden woningen wordt nog onderzocht of er mogelijkheden zijn deze deels in de huursector aan te bieden. Voor de appartementen geldt daarnaast dat deze met lift worden uitgevoerd, overeenkomstig de in de structuurvisie beschreven behoefte naar betaalbare appartementen met lift. Er is verder sprake van een herstructureringsproject binnen het centrumgebied van de kern Herkenbosch, waarmee word aangesloten bij het uitgangspunt dat vooral moet worden ingezet op herstructurerings- en transformatieprojecten. Het plan is ook opgenomen in de planvoorraad van de structuurvisie. De beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' is als gevolg hiervan niet van toepassing op het bouwplan.

Verder sluit het plan ook aan bij de uitgangspunten voor het thema 'wonen' in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Het plan sluit met name aan bij de focuspunten behoud dorpse karakter, bouwen voor behoefte, bouwen binnen de bestaande kernen, verduurzaming en klimaatadaptie van vastgoed en openbaar gebied. Ook wordt invulling gegeven aan het streven naar een gezonde evenwichtige verdeling van type woningen (koop en sociale huur) waarmee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze zijn als bijlage 3 bij dit voorstel gevoegd. 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) en bijbehorende onderzoeken 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. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan. Ook de provincie heeft een positieve beoordeling over het plan afgegeven.

3.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst en uitgifteprijs van de grond

Bij de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen of de bouw van een of meerdere woningen is er sprake van een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient in het geval sprake is van een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Onderhavig plangebied is gemeentelijk eigendom. In dat geval wordt het kostenverhaal verzekerd geacht te zijn door de uitgifte van die gronden en verrekening in de uitgifteprijs van de grond.

Dit laatste is het geval voor de ontwikkeling van de grondgebonden woningen door Wonen Bouw. De verkoop van de grond aan Wonen Limburg is gerelateerd aan het aantal sociale wooneenheden dat wordt gerealiseerd. De kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen in de vorm van de parkeerplaatsen voor de sociale huurappartementen worden daarom via een anterieure overeenkomst verhaald. Overige ambtelijke en procedure- en projectkosten zijn verankerd in de grondexploitatie en het projectbudget dat door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld voor de beoogde ontwikkeling.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten met Wonen Limburg en Wonen Bouw is het vaststellen van een exploitatieplan door uw gemeenteraad niet meer nodig.

4.1 Nieuwe ontsluitingsweg als openbare weg bestemmen

Conform artikel 4, lid 1 sub III in combinatie met artikel 5, lid 1 van de Wegenwet heeft uw raad de bevoegdheid om openbare wegen in de zin van de Wegenwet aan te wijzen c.q. te bestemmen. Om het instandhouden en het gebruik van de weg te garanderen, is het gewenst de nieuwe ontsluitingsweg (en de daarbij behorende voetpaden en parkeerplaatsen) in het plangebied aan te wijzen als een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Hiermee wordt de regelgeving uit de Wegenwet van toepassing. Deze regelgeving ziet onder andere op wie van een weg gebruik mogen maken (de openbaarheid van de weg) en wie (juridisch) verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van een weg. Als dit besluit niet wordt genomen dan is pas sprake van een openbare weg in de zin van de Wegenwet als de weg voor een ieder gedurende minimaal dertig jaren toegankelijk is geweest of tien jaren of langer is onderhouden.

5. Kanttekeningen

2.1 Er kan planschade ontstaan door deze bestemmingsplanherziening

Met iedere bestemmingsplanwijziging wordt een potentieel risico gelopen op planschade. Gelet op de ligging van de locatie en het feit dat de wijzigingen in principe plaatsvinden binnen de bestaande contouren van het al bebouwde gebied ter plaatse, wordt de kans op eventuele planschade klein geacht. Mocht er toch sprake zijn van planschade dan zal dit gedekt worden uit het projectbudget dat door uw raad beschikbaar is gesteld voor de beoogde ontwikkeling. Omdat



de gemeente zelf initiatiefnemer is van het plan kan er geen planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

2.2 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan er niet gebouwd worden

De herziening van het geldende bestemmingsplan en vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het centrumplan planologisch te verankeren en om omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen c.q. appartementen te kunnen verlenen.

2.3 Inwerkingtreding 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. Dit risico hangt echter altijd samen met het vaststellen van een bestemmingsplan.

In de overeenkomsten is overigens de ontbindende voorwaarde opgenomen dat de overeenkomsten ontbonden kunnen worden in het geval het bestemmingsplan niet onherroepelijk mocht worden. Partijen hebben dan dus de mogelijkheid om van de ontwikkeling af te zien.

3.1 Overeenkomsten moeten nog gesloten worden

Op dit moment moeten de overeenkomsten nog gesloten worden. Wonen Limburg moet hier aan voorafgaand nog een intern bestuurlijk besluit nemen. Dit besluit is voorzien op 11 april a.s. of op 16 mei a.s.. Het risico dat niet wordt ondertekend is overigens erg klein, gezien het vooroverleg en afstemmingsproces dat met beide partijen over de opzet en inhoud van de overeenkomsten heeft plaatsgevonden.

6. Financiën

Dit voorstel heeft zelf geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn verankerd in de grondexploitatie en het projectbudget dat door uw gemeenteraad beschikbaar is gesteld voor de beoogde ontwikkeling. De kosten voor het bouwrijp maken van de gronden zijn verhaald via de eerder genoemde gesloten anterieure overeenkomst en uitgifteprijs van de grond.



7. Communicatie

De bekendmakingen van het vaststellingsbesluit en het besluit tot bestemming als openbare weg worden gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad en de lokale dorpsbladen. Direct omwonenden worden persoonlijk via een brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken bij het bestemmingsplan 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.BPHKB2021CENTRUMHB-VG01. Direct omwonenden worden vervolgens door Wonen Limburg en Wanten Bouw verder geïnformeerd over de verdere uitwerking van het plan.

8. Planning en uitvoering

Procedure bestemmingsplan

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. Iemand die beroep instelt, kan gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (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.

Procedure aanwijzing/bestemmen openbare weg

Na besluitvorming door uw raad wordt het besluit tot bestemming als openbare weg met de bijbehorende tekening bekend gemaakt via het elektronisch Gemeentebblad. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden na bekendmaking van het besluit daartegen schriftelijk bezwaar maken.

Globale planning centrumplan

Momenteel vindt overleg plaats met de ontwikkelende partijen over de uitwerking van de bouwplannen. In maart 2023 is de eerste fase van de sloop afgerond. Eind 2023 wordt gestart met het bouwrijp maken van de gronden (exclusief gedeelte Stationsweg 5. Dit perceel wordt medio 2024 overgedragen aan de gemeente en wordt daarna gesloopt). Door de ontwikkelende partijen kan, op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan, vervolgens de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid en aangevraagd.

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 wet bestuursrecht, de Wegenwet, de Wro, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025, het



bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

11. Bijlagen

1. Situatietekening openbare weg;
2. Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' d.d. 7 maart 2023;
3. Bestemmingsplan 'Centrum Herkenbosch' (toelichting, regels, verbeelding en bijbehorende onderzoeken);
4. Raadsbesluit.

Sint Odiliënberg, 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta