



Raadsvoorstel

Onderwerp	OG090 - TAM-Omgevingsplan woningbouw Rodestraat ongenummerd Witterm
-----------	--

Raadsnummer	:	OG090
Zaakdossier	:	-1.73/0209
Portefeuillehouder	:	Wethouder P.H.J. (Piet) Franssen
Ambtelijk team	:	Casemanagement, Leefomgeving en Projecten (Omgeving)
Datum collegevergadering	:	Dinsdag 28 april 2026
Datum commissievergadering	:	Donderdag 28 mei 2026
Commissie	:	Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)
Besluitvorming raad	:	Woensdag 3 juni 2026

Samenvatting

TAM-Omgevingsplan voor het realiseren van drie woningen aan de Rodestraat in Witterm.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan Rodestraat ongenummerd Witterm met als IDN-nummer NL.IMRO.1729.TAMOProdestraatong-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer wil drie vrijstaande levensloopbestendige woningen realiseren op de locatie tussen Rodestraat 37 en 39 in Witterm (perceel kadastraal bekend gemeente Witterm, sectie B, nummer 6868). Ter plaatse voorziet het omgevingsplan in een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage te leggen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd. De beoordeling van deze zienswijze en eventuele aanpassingen in het TAM-Omgevingsplan zijn beschreven in de zienswijzennota (eveneens bijgevoegd).

Kort gezegd geven de zienswijzen geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan aan te passen. Desondanks is aan enkele bezwaren tegemoetgekomen. Een en ander wordt hieronder verder toegelicht.

Het TAM-Omgevingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect / doelstelling

Het realiseren van drie vrijstaande levensloopbestendige woningen en daarmee bijdragen aan de woonopgaven in de gemeente.

Argumenten

1.1. Het initiatief pas binnen het gemeentelijk beleid

Het initiatief voorziet in het benutten van vrijkomende gronden binnen de dorpsgrens van Wittem voor het realiseren van drie woningen. Indien voldaan wordt aan de uitgangspunten voor het type woningen (doelgroep, typologie) past het initiatief binnen de uitgangspunten van het woonbeleid.

In het Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland d.d. 17 juli 2023 wordt ervan uitgegaan dat de gemeente Gulpen-Wittem de komende 10 jaar waarschijnlijk te maken krijgt met (verdere) ontgroening en vergrijzing. In het aantal stellen en alleenstaanden ouder dan 65 jaar wordt een forse toename verwacht. In het koopsegment zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nulredenwoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden. Het initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten van de Lokale Woonvisie 2018-2025.

Verder voldoet het initiatief aan de Structuurvisie Wonen-Zuid-Limburg en de voorwaarden van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en leveren daarmee een aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Tevens is sprake van een inbreidingslocatie. Het plan sluit daarnaast aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte op basis van het Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland d.d. 17 juli 2023. Het initiatief is bovendien akkoord bevonden door de subregio.

2.2. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen het initiatief

Naast de beleidsmatige aspecten is het initiatief ook aan de hand van ruimtelijke aspecten beoordeeld (bijvoorbeeld richtafstanden, verkeer, parkeren, etc.). Uit deze beoordeling volgens geen bezwaren. Daarnaast heeft initiatiefnemer rekening gehouden met de aandachtspunten zoals vermeld in de brief naar aanleiding van het principeverzoek (bijlage 6 bij dit voorstel).

2.3. De dorpsbouwmeester heeft ingestemd met het plan

Het oorspronkelijke conceptverzoek is op 21 maart 2024 informeel voorgelegd aan dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester heeft destijds geadviseerd om de bebouwing parallel aan de weg (dus niet gedraaid ten opzichte van de weg) te realiseren. Verder werd bebouwing in één laag wordt als niet passend in de omgeving beschouwd en werd geadviseerd om een meer dorpse uitstraling na te streven en een minder saaie architectuur, bijvoorbeeld met een kap of deels in twee lagen plat afgedekt. Stedenbouwkundig was meer verdichting en verhoging nodig, maar drie vrijstaande woningen is mogelijk, aldus de dorpsbouwmeester.

Initiatiefnemer is met deze opmerkingen aan de slag gegaan en heeft het plan op 25 februari 2025 nogmaals informeel voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. Uiteindelijk is het definitieve plan op 23 september 2025 voor formeel advies voorgelegd. De dorpsbouwmeester heeft ingestemd met het plan.

2.4. De provincie heeft een positief standpunt ingenomen

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een provinciaal belang, dan dienen wij de provincie Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen over de aanvraag (artikel 16.15a, onder d Omgevingswet). Ook heeft de provincie een instemmingsrecht. Dit betekent dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder instemming van de provincie.

De gevallen waarin sprake is van een provinciaal belang heeft de provincie vastgelegd in het 'Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg'. Omdat het initiatief voorziet in het realiseren van een of meerdere woningen, is sprake van een provinciaal belang (artikel 1, onder o van het Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg).

De provincie heeft een positieve houding ingenomen ten opzichte van het plan. Eerdere opmerkingen van de provincie zijn verwerkt door initiatiefnemer. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

2.5. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten

In deze overeenkomst is het verhaal van eventuele planschadevergoeding op initiatiefnemer vastgelegd, alsmede de verplichting tot het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Standpunt Waterschap

In eerste instantie heeft het Waterschap een negatief standpunt ingenomen ten aanzien van het plan. De reden daarvoor was dat door de bouw van de woningen, in combinatie met de ophoging van het perceel, ruimte uit het beekdal werd ontnomen. Daardoor was minder bergruimte beschikbaar en bestond de kans op het vergroten van potentiële wateroverlast. Ambtelijk werden deze zorgen aanzienlijk lichter beoordeeld.

Ondertussen heeft het Waterschap haar overstromingskaarten geactualiseerd. Daaruit volgt dat de invloed op het overstromingsgebied en de bergingscapaciteit aanzienlijk minder is geworden. Bovendien heeft initiatiefnemer, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, besloten om af te zien van het voornemen om de tuinen van de woningen geheel op te hogen. In plaats daarvan worden de achterste delen van de tuinen niet opgehoogd. Deze aanpassing leidt er in combinatie met de meest recente kaarten van het Waterschap toe dat niet langer sprake is van verlies van overstromingsgebied.

1.2. Ingediende zienswijzen

Door vier omwonenden zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd. De beoordeling van deze zienswijze en eventuele aanpassingen in het TAM-Omgevingsplan zijn beschreven in de zienswijzennota (eveneens bijgevoegd).

Kort gezegd geven de zienswijzen geen aanleiding om het TAM-Omgevingsplan aan te passen. Desondanks is aan enkele bezwaren tegemoetgekomen. Zo heeft initiatiefnemer afgezien van het voornemen om de tuinen van de woningen geheel op te hogen. In plaats daarvan worden de

achterste delen van de tuinen niet opgehoogd. Deze aanpassing leidt er in combinatie met de meest recente kaarten van het Waterschap toe dat niet langer sprake is van verlies van overstromingsgebied.

1.3. *Ten opzichte van het ontwerp zijn enkele kleine correcties doorgevoerd*

Zo zijn enkele aanpassingen doorgevoerd die aan het licht zijn gekomen waarmee de systematiek van het TAM-Omgevingsplan beter aansluit bij het geldende Omgevingsplan en overige TAM-Omgevingsplannen. Deze aanpassingen staan als ambtshalve wijzigingen beschreven in de zienswijzenota.

Als gevolg van de wijzigingen onder 1.1, 1.2 en 1.3 wordt uw raad verzocht om het plan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen.

Kosten en dekking

Kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Tevens wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten waarmee het risico op planschade wordt afgewenteld op initiatiefnemer.

Uitvoering

Indien het plan na verdere uitwerking tot uitvoering wordt gebracht, dan vindt dat plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het TAM-Omgevingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
1. Ontwerp-raadsbesluit OG090	G.26.01177	
2. TAM-Omgevingsplan - Verbeelding	R.26.00040	-1.73/0209
3. TAM-Omgevingsplan - Regels	R.26.00041	-1.73/0209
4. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 1 bij regels	R.26.00042	-1.73/0209
5. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 2 bij regels	R.26.00043	-1.73/0209
6. TAM-Omgevingsplan - Onderbouwing	R.26.00044	-1.73/0209
7. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 1 bij onderbouwing	R.26.00045	-1.73/0209
8. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 2 bij onderbouwing	R.26.00046	-1.73/0209
9. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 3 bij onderbouwing	R.26.00047	-1.73/0209
10. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 4 bij onderbouwing	R.26.00048	-1.73/0209

11. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 5 bij onderbouwing	R.26.00049	-1.73/0209
12. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 6 bij onderbouwing	R.26.00050	-1.73/0209
13. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 7 bij onderbouwing	R.26.00051	-1.73/0209
14. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 8 bij onderbouwing	R.26.00052	-1.73/0209
15. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 9 bij onderbouwing	R.26.00053	-1.73/0209
16. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 10 bij onderbouwing	R.26.00054	-1.73/0209
17. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 11 bij onderbouwing	R.26.00055	-1.73/0209
18. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 12 bij onderbouwing	R.26.00056	-1.73/0209
19. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 13 bij onderbouwing	R.26.00057	-1.73/0209
20. TAM-Omgevingsplan – Bijlage 14 bij onderbouwing	R.26.00058	-1.73/0209
21. Zienswijze 1a	R.26.00059	-1.73/0209
22. Zienswijze 1b	R.26.00060	-1.73/0209
23. Zienswijze 2	R.26.00061	-1.73/0209
24. Zienswijze 3	R.26.00062	-1.73/0209
25. Zienswijze 4	R.26.00063	-1.73/0209
26. Zienswijzennota	R.26.00064	-1.73/0209