



Raadsvoorstel

Raadsnummer: OG/065

Steller: E. Lemmen

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 16 juli 2024

Behandeling commissie: 11 september 2024

Behandeling gemeenteraad: 26 september 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre'

Samenvatting

In 2021 heeft het college principemedewerking verleend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van 4 levensloopbestendige woningen op de locatie gelegen tussen de Leienhuisweg en de Kleinveldjesweg te Wijlre, en kadastraal bekend als Wijlre, sectie D, nummers 4041 en 4152 (gedeeltelijk).

In de verdere doorwerking en het overleg dat heeft plaatsgevonden met de dorpsbouwmeester, Provincie en de kwaliteitscommissie is de stedenbouwkundige opzet gewijzigd van 4 woningen aan de Kleinveldjesweg naar een binnenplein met rondom 6 woningen.

Op 10 oktober 2023 heeft het college ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre'. Het bestemmingplan voorziet in een wijzing van een deel van de daar gelegen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie en een strook van de aangrenzende bestemming Agrarisch met Waarden-Natuur en landschapswaarden naar de bestemming Wonen ten behoeve van een woningbouwplan voor zes levensloopbestendige woningen inclusief bijbehorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen en een landschappelijke inpassing

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 4 november tot en met 15 december 2023 voor iedereen ter inzage gelegen.. Er zijn in die periode 7 zienswijzen ontvangen, die deels aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg' en de daarbij horende regels, verbeelding en bijlagen gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt(en)

Met overname van de motivering van het voorstel en daarbij behorende nota van zienswijze:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze nr.1 onderdeel f, j en s, nr.3 onderdeel e, nr.5 onderdeel f, nr.6 onderdeel i, u en bb gegrond te verklaren.
3. In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijze;
4. In te stemmen met de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre';
5. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPKleinveldjesweg-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet Ruimtelijke Ordening gewijzigd vast te stellen met inbegrip van de verwerking van de voorgestelde wijzigingen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

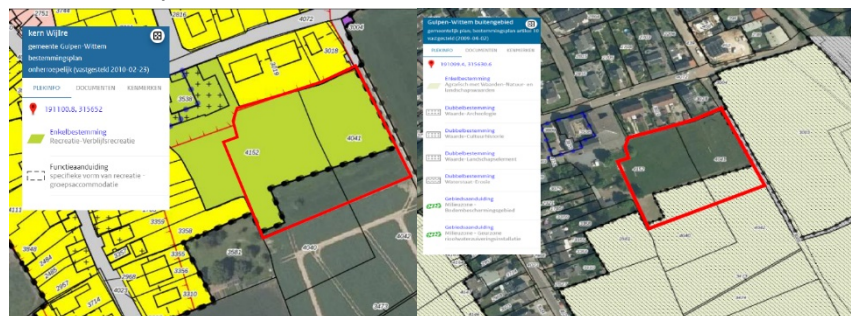
Het college heeft in 2021 principemedewerking verleend voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van 4 levensloopbestendige woningen op de locatie gelegen tussen de Leienhuisweg en de Kleinveldjesweg te Wijlre, en kadastraal bekend als Wijlre, sectie D, nummers 4041 en 4152 (gedeeltelijk)



Afb.1 Concept plankaart 2021

In de verdere doorwerking en het overleg dat heeft plaatsgevonden met de dorpsbouwmeester, Provincie en de kwaliteitscommissie is de stedenbouwkundige opzet gewijzigd. Het nu voorliggend plan voorziet in de bouwmogelijkheid van zes levensloopbestendige woningen in segment 'betaalbare koop'.

Het plangebied ligt voor het grootste deel binnen het bestemmingsplan "Kern Wijlre" met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en voor een klein deel binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Gulpen-Witterm" met de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapwaarden'.



Het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan binnen deze bestemmingsplannen. De gemeenteraad is bevoegd om een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen dat voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het wijzigen van de bouwmogelijkheden van de gronden en het wijzigen van het gebruik.

Beoogd effect

Het toevoegen van levensloopbestendige woningen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Wijlre.

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingediend.*
Deze termijn liep van 4 november 2023 tot en met 15 december 2023.
- 2.1 Het ontwerpplan heeft op deze onderdelen nadere motivering/onderzoek/verduidelijking.*
Zie voor nadere toelichting de nota van zienswijzen.
- 3.1 Voorafgaand aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.*
Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn ter attentie van de gemeenteraad een 7-tal zienswijzen ingediend. Ten behoeve van deze zienswijzen is een nota van zienswijzen opgesteld (zie bijlage) waarin de zienswijzen van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Daarnaast is aangegeven in deze nota in hoeverre de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader wordt uw gemeenteraad gevraagd in te stemmen met de nota van zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen in het bestemmingsplan over te nemen.
- 4.1 Zie 3.1*
- 5.1 Het plan sluit aan bij de strategische visie..*
Het initiatief draagt bij aan de realisatie van nieuwe woningen waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.
- 5.2 Het plan sluit aan op hetgeen bepaald in het coalitieakkoord.*
Hierin staat dat de coalitie een proactief woonbeleid voeren en inzetten op het toevoegen van huisvesting in de vorm van betaalbare koopwoningen en doorgroeiwoningen aan de onderkant van de woningmarkt.
- 5.3 De beoogde zes woningen sluiten aan op de kwalitatieve woningbehoefte voor levensloopbestendige woningen.*
Het perceel tussen de Leienhuisweg en de Kleinveldjesweg sluit aan op de centrumkern van Wijlre en de woningen liggen op loopafstand van voorzieningen zoals winkels, huisarts en openbaar vervoer.
De resultaten van de woningbehoefte van het onderzoek van de Stec-groep laat zien dat in Wijlre daar ook vraag/behoefte aan dit soort woningen (nultreden koop) op de lange termijn.
Ook gelet op het afwegingskader in paragraaf 5.2 van het door de raad goedgekeurde Stec-rapport wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het initiatief.
- 5.4 De woningen zijn regionaal afgestemd en voldoen aan de regeling Ruim Baan voor goede woningbouwplannen.*
In januari 2021 is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden als versoepeling

op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Plannen die voldoen aan uitgangspunten van de beleidsregel voorzien in de regionale woonbehoefte en hoeven niet te worden gecompenseerd. Onderhavig woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de Ruim baan regeling:

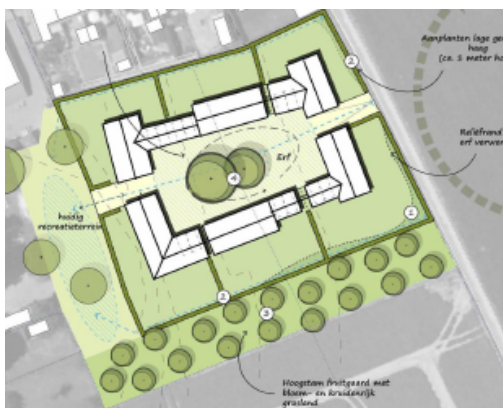
Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde omdat het plan een bijdrage levert aan de huidige en toekomstige behoefte aan levensloopbestendig woningen aansluitend aan het stedelijk gebied.

Het plan is planologisch aanvaardbaar omdat het is gelegen binnen de kern Wijlre op loopafstand van het centrum en het heeft de bestemming Verblijfs-Recreatie. Het plan wordt beschouwd als een inbreiding. Het plan is landschappelijk ingepast. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering van het plangebied. Daardoor is het plan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig perspectief een wenselijke ontwikkeling.

Het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Het plan is daarmee in overeenstemming met woonvisie.

5.5 De voorgestelde stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de omgeving.



Het plan voorziet omwille van de landschappelijke inpasbaarheid qua stedenbouwkundige opzet in een soort hofje / Carre hoeve met 6 woningen. (1 bouwlaag met kap). Door deze opzet en de landschappelijke inpassing is het plan een kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestaande

situatie.

5.6 Binnen de vigerende bestemming is de toevoeging van nieuwe woning niet mogelijk.

De vigerende bestemmingsplannen bevatten geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan de woningbouw planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Om de beoogde zes levensloopbestendige woningen mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het wijzigen van de bouwmogelijkheden van de gronden en het wijzigen van het gebruik.

	<i>5.7 Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing die zowel in het bestemmingsplan zelf, als middels een anterieure overeenkomst wordt geborgd.</i> Bij besluit van 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de bestaande GKM-regeling voor wat betreft de module 'nieuwe (solitaire) woningen in te trekken voor woningbouwplannen die passen binnen de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen". De ontwikkeling welke is gelegen buitend de rode contour hoeft daardoor niet meer gecompenseerd te worden. Om een 'goede ruimtelijke ordening' te borgen blijft echter een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het plan voorziet in deze inpassing en er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld om deze ook privaatrechtelijk te borgen. <i>5.8 Het plan is in het vooroverleg afgestemd met de ketenpartners.</i> In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale en provinciale belangen in het geding en bleek vooroverleg met de Rijksoverheid en de provincie dan ook niet noodzakelijk. Wel is ingevolge de Keur overleg gevoerd met het Waterschap en is het plan besproken met de rayonplanoloog van Provincie. <i>6.1 Het verhaal van kosten over de in het plan begrepen kosten is anderszins verzekerd.</i> De gemeente heeft een planschade en exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten, inhoudende dat al deze kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn.
Kanttekeningen	<i>1.1 Ten aanzien van dit beslispunt zijn geen kanttekeningen geplaatst.</i> <i>2t/m5 Zie nota van zienswijze voor de inhoudelijke beoordeling / beantwoording van de ingediende zienswijze.</i> <i>2t/m5 De zienswijzen ten aanzien van de spuitzone was niet voorzien.</i> In onze gemeente heeft in geen jaren uitbreiding van woningbouw bij agrarisch gronden plaatsgevonden, daardoor is deze problematiek in het ontwerpbestemmingsplan zowel ambtelijk als vanuit de opsteller van het plan niet onderkent. In het verleden speelde deze spuitzonering alleen bij fruitteelt en nadat de fruitboomgaard aan de overzijde circa 10jaar geleden is gerooid was de veronderstelling, dat uit gegaan kon worden van de aanwezige situatie zonder belemmeringen. Helaas is gebleken dat de jurisprudentie op dit gebied de laatste jaren erg is verandert. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft zowel door advocaat van de initiatiefnemer als door onze eigen jurist/advocaat jurisprudentie onderzoek plaatsgevonden. Op basis hiervan concluderen wij dat op basis van de geldende planologische situatie in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen reeds sprake is van beperkingen. Niet alleen woonbestemmingen maar ook verblijfsrecreatieve bestemmingen zijn bestemd voor het verblijven van mensen. Dit

	geld zowel voor de bebouwing als voor de aangrenzende gronden c.q. tuinen/speelweide. Daarbij is nog van belang dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen overdag plaatsvindt en niet in de nacht. Ook gebeurt dat in de lente en zomerperiode en niet in de winter. Dat zijn ook de jaargetijden, waarbij overdag kinderen van de speelweide gebruik kunnen maken. Gelet hierop geldt voor de betreffende agrarische percelen dat bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet worden gehouden met de recreatieve bestemming en dat al een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Ook ten opzichte van de voorliggende woonbestemmingen geldt de genoemde afstand van 50 meter. De wijziging van verblijfsrecreatie naar wonen brengt dan ook te verwaarloosbare beperkingen voor het agrarische gebruik wat betreft gewasbescherming met zich mee. Gezien dat de recente uitspraken van de Raad van State geeft bovenstaande echter geen garanties voor hoe de Afdeling hier in beroep over zal beslissen. <i>2t/m5 Nieuwe woningbouwplannen moeten in het kader van de "Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" in de regio worden afgestemd.</i> <i>Het plan voor 6 woningen is voorgelegd aan de Regio Maastricht - Heuvelland. Deze is akkoord gegaan met het plan, en daarmee is de compensatieplicht komen te vervallen. Wel dient de vraagprijs van de nultreden woningen onder de € 355.000,- te liggen. Dit is zowel in de regels van het bestemmingsplan als privaatrechtelijk vastgelegd.</i> <i>6.1 Ten aanzien van dit beslispunt zijn geen kanttekeningen geplaatst</i>
Kosten en dekking	Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zullen legeskosten worden verhaald op initiatiefnemer.
Uitvoering en communicatie	<i>Procedure:</i> Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) ter inzage is gelegd, moet u raad dit plan volgens het overgangsrecht van de Ow nog onder de oude wetgeving (Wro) vaststellen.

De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven. Het bestemmingsplan wordt na de vaststelling wederom voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van Staten. Op basis van het inwerking getreden bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Publicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Via Gulpen-Witterm en het Gemeentebblad.. Het bestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen de initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen een afschrift van het raadsbesluit ontvangen.

Bijlage(n)

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Raadsbesluit OG/065	G.24.03335	-1.731.212/0721
Bijlage 1: Geanonimiseerde Zienswijze	I.23.01241 I.23.01242 I.23.01258 I.23.01273 I.23.01279 I.23.01295 I.23.01303	-1.731.212/0721
Bijlage 2: Nota van Zienswijze	G.23.03388	-1.731.212/0721
Bijlage 3: Overeenkomst ter effectueering van de landschappelijke inpassing en het afgesproken woonsegment Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre (geanoniseerd)	G.23.02992	-1.731.212/0721
Bijlage 4: Exploitatieovereenkomst / Planschadeovereenkomst Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre (geanoniseerd)	G.23.02990	-1.731.212/0721
Bijlage 5: Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan	B.24.02993	-1.731.212/0721

Woningbouw Kleinveldjesweg Wijlre'		
Bijlage 6: Regels - Ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg, Wijlre'	B.24.02992	-1.731.212/0721
Bijlage 7: Toelichting Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Kleinveldjesweg, Wijlre'	B.24.02989	-1.731.212/0721
Bijlage 8: Bijlagen bij de toelichting Ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg, Wijlre'	B.24.02990	-1.731.212/0721
Bijlage 9: Concept vast te stellen Bestemmingsplan 'Woningbouw Kleinveldjesweg, Wijlre'	B.24.03097 B.24.03098 B.24.03099 B.24.03100	-1.731.212/0721