

## \ Raadsvoorstel

Zaak 458323

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Cohortplein
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Braun Wethouder Verbraak
Datum Raad:	20 februari 2025

### \ Samenvatting

Aanwonenden aan het Cohortplein (gelegen tussen de Eickhovenstraat en het Bautseplein) hebben bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om het plein op te heffen en te verkavelen ten behoeve van de uitbreiding van de tuinpercelen. In 2023 is de gemeente gestart met de sanering en verkaveling van het terrein. Inmiddels zijn de tuinpercelen in gebruik genomen en is een perceel (kadastraal bekend als gemeente Voerendaal, sectie F, perceelnummer 3167) in eigendom van de gemeente. De gemeente is voornemens deze kavel aan te bieden als bouwkaavel voor één vrijstaande levensloopbestendige woning. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen als enkelbestemming 'Groen'. Hierdoor mogen deze gronden planologisch gezien niet worden gebruikt als woongebied. Met onderhavig postzegelbestemmingsplan wordt de bestemming van de percelen veranderd naar 'Woongebied'. Dit maakt het voor de gemeente mogelijk om het overgebleven perceel aan het Bautseplein te verkopen als vrije bouwkaavel met planologische randvoorwaarden verankerd in het bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging is tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend door aanwonende. Naar aanleiding van de zienswijze is het plan hierop aangepast. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen.

### \ Conceptbesluit

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Cohortplein'
2. Het bestemmingsplan 'Cohortplein' in Voerendaal, met identificatienummer: NL.IMRO.0986.BPcohortplein-VG01, gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Cohortplein';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

### \ Grondslag

Bestemmingsplan 'Voerendaal - Kunrade' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### \ Aanleiding

Gemeente Voerendaal heeft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Voerendaal, sectie F, nummers 3159, 3160, 3161, 3162 3163 en 3166 verkocht aan de aanwonende van het Cohortplein. Het overgebleven perceel, kadastraal bekend als: gemeente Voerendaal, sectie F, perceelnummer 3167 is in eigendom van de gemeente. Het planvoornemen is om het overgebleven perceel te verkopen als bouwkaavel voor één vrijstaande levensloopbestendige woning. Alvorens deze verkoop mogelijk wordt zal eerste het planologische regiem moeten worden gewijzigd van enkelbestemming 'Groen' naar enkelbestemming 'woongebied'. Onderhavig voorstel ziet toe op een bestemmingsplan dat deze planologische wijziging mogelijk maakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze

periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is beantwoord in de nota van zienswijzen bij dit besluit.

#### **\ Doel**

Het bestemmingsplan 'Cohortplein', met kenmerk NL.IMRO.0986.BPcohortplein-VG01, ten behoeve van het toekennen van de woonbestemming aan de percelen, vast te stellen

#### **\ Argumenten en kanttekeningen**

##### Huidige situatie

Onderhavige locatie, de percelen, kadastraal bekend als: gemeente Voerendaal, sectie F, nummers 3159, 3160, 3161, 3162 3163 en 3166, zijn na sanering in gebruik genomen als tuinperceel door de aanwonende van het Cohortplein. Het overgebleven perceel kadastraal bekend als: gemeente Voerendaal, sectie F, nummer 3167, is in eigendom van de gemeente Voerendaal en wordt tijdelijk ingezaaid met gras.

##### Het plan

Het plan voorziet in de wijziging van de enkelbestemming middels een postzegelbestemmingsplan. Hiermee wordt de bestemming gewijzigd van 'Groen' naar 'Woongebied'. Dit betekent dat de uitbreiding van de tuinpercelen na de planologische wijziging ook kunnen worden mee gerekend als achtererf gebied waarmee de bouwmogelijkheden (inclusief het vergunningvrij bouwen) voor deze locatie naar redelijkheid worden verruimd. Tevens maakt deze planologische wijziging woningbouw (onder randvoorwaarden verankerd in de planregels) mogelijk op het overgebleven perceel.

##### Ruimtelijke afweging

- *Stedenbouw en inpasbaarheid in de omgeving*

Onderhavige planlocatie is gelegen in een rustige woonwijk. Met dit bestemmingsplan wordt een open plek in de bebouwing ingevuld met woningbouw. Het volume en de massa van een mogelijke woning zijn voor besproken met de dorpsbouwmeester om te komen tot een stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbare basis voor de uitwerking van een woning op onderhavige planlocatie. De nadere uitwerking van deze locatie zal in het kader van de vergunningsaanvraag worden voorgelegd aan de dorpsbouwmeester.

- *Milieuhygiënische afwegingen*

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat milieuhygiënische aspecten geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

- *Bodem*

In het kader van de sanering van het Cohortplein is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit bodemonderzoek vormen geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

- *Parkeren*

Parkeren kan worden voorzien op eigen terrein.

- *Archeologie*

Uit vooronderzoek is gebleken dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' conform het moederplan, bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' wordt hiermee één op één overgenomen.

##### Conclusie

Onderhavig planvoornemen stuit niet op ruimtelijke- en/of milieuhygiënische bezwaren. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De nadere uitwerking van een

bouwplan dient te worden beoordeeld in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning.

#### **\ Kanttekeningen**

Dit raadsvoorstel ziet toe op de vaststelling van het bestemmingplan. Concreet worden hiermee de bouw- en gebruiksregels planologisch verankerd. De nadere invulling van een bouwplan zal in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld.

De gemeente is zelf initiatiefnemer en hiermee zelf aansprakelijk voor planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. Onderhavig planvoornemen geeft geen directe aanleiding om planschade te verwachten.

#### **\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument**

##### Masterplan wonen

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit het planologisch mogelijk maken van maximaal één wooneenheid. Hiermee wordt het plan volgens het Masterplan Wonen gezien als een kleinschalige woningbouwlocatie. Onderhavige ontwikkeling is in het Masterplan Wonen opgenomen als 'harde plancapaciteit' binnen de kern Voerendaal.

#### **\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties**

##### *Financiële consequenties*

De totale kosten van het bestemmingsplan bedraagt €3.800,- en komen ten laste van de begrotingspost 'gronden'.

De te verwachten opbrengsten uit de verkoop van de vrije kavel (376 m<sup>2</sup>) worden geschat op €94.000,-. De opbrengsten komen ten goede van de begrotingspost 'gronden'. Voorgesteld wordt de per saldo netto opbrengst toe te voegen aan de reserve ruimtelijke ontwikkeling.

De Wet op de ruimtelijke ordening stelt een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere Grondexploitatie. In dit geval is de gemeente de eigenaar van de gronden. Daarom is kostenverhaal niet aan de orde en hoeft de raad geen besluit te nemen om een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6:12) vast te stellen.

##### *Juridische consequenties*

De ingediende zienswijze zijn beantwoord in de nota van zienswijze. In de vaststelling zijn wijzigingen opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze. Belanghebbenden kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan een beroep indienen.

Gemeente Voerendaal is zelf initiatiefnemer en hiermee verantwoordelijk voor eventuele planschade claims. Onderhavige planontwikkeling geeft geen directe aanleiding tot het verwachten van planschade.

#### **\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie**

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor terinzagelegging op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het vastgesteld bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage binnen welke termijn beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Volgens artikel 3.8 lid 4 Wro moet het raadsbesluit onverwijld worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Nadat Gedeputeerde Staten in de gelegenheid zijn gesteld te reageren (binnen 6 weken na verzending of zoveel eerder) wordt het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan openbaar bekendgemaakt.

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL**

namens dezen,

de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.