Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 5 november 2024 **Agendapunt 6**

Onderwerp Wijzigen bijlagen bij de welstandsnota Leudal voor het plangebied behorende bij het woningbouwplan 'RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen' (Den Hoeck).

Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Bestemmingsplan 'RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen'

Op 14 februari 2023 heeft uw raad het bestemmingsplan "RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen" vastgesteld. Dit ruimtelijk plan voorziet in de realisatie van 21 vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte kavels. Tegen de vaststelling van het plan is beroep ingesteld door een aantal partijen. Op 15 mei 2024 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak. Alle beroepen zijn verworpen, met uitzondering van een klein onderdeel van de bestemming 'groen'. In deze bestemming waren verblijfsmogelijkheden opgenomen en dit is, gelet op mogelijke spuitzones van een naastgelegen agrarische perceel, niet toegestaan. De afdeling heeft ons in staat gesteld dit aan te passen. Het aangepaste plan is op 15 mei 2024 bekend gemaakt. Hiermee is het bestemmingsplan in werking getreden.

Welstandsnota Leudal

Conform de Welstandsnota Leudal ligt het plangebied in het welstandsplichtige gebied 'buitengebied'. Deze welstandscriteria van het 'buitengebied' sluiten niet aan bij het ruimtelijke beeld van het kwalitatief hoogstaande woningbouwplan. Als gevolg heeft de initiatiefnemer verzocht om de welstandsplicht van het plangebied te behouden en de welstandscriteria voor het gebied te wijzigen, zodat deze aansluiten bij het woningbouwplan. Naar aanleiding van dit verzoek is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is tevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan "RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen". Het beeldkwaliteitsplan krijgt echter pas rechtskracht, als het is opgenomen in de bijlagen van de welstandsnota. De bijlagen van de welstandsnota dienen hiervoor gewijzigd te worden.

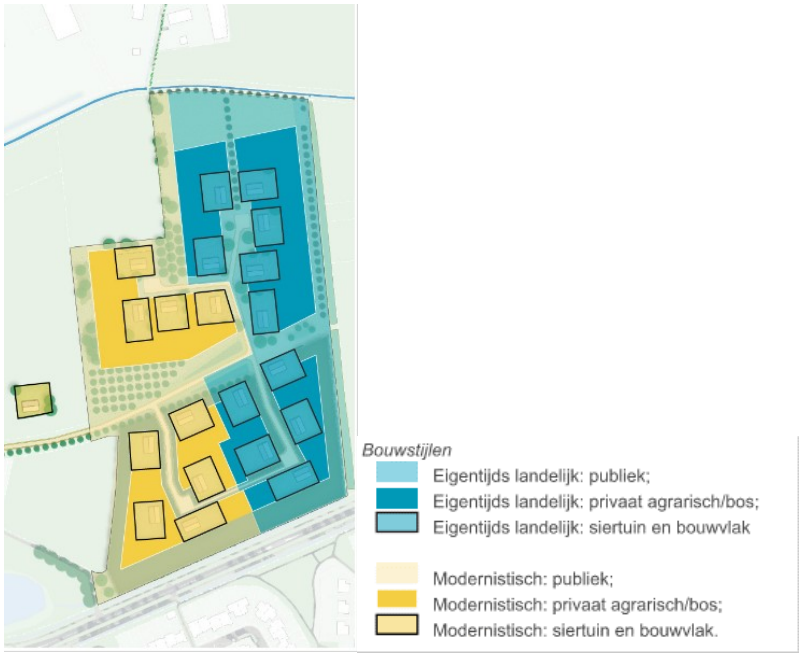
Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan onderscheidt twee gebieden. In het noordelijk deel is sprake van een open agrarisch landschap. De woningen liggen in een ensemble met rondom boomgaarden en solitaire bomen die voornamelijk op of dichtbij de perceelsgrenzen zijn gelegen. Aan de westelijk rand zijn bomengroepen gesitueerd met daar tussen openingen om doorzichten te waarborgen. In het zuidelijk deel is sprake van het aanplanten van een nieuw bosrijk gebied. Op onderstaande afbeelding wordt dit nader verduidelijkt.



Onderscheidt noordelijke en zuidelijk deel woningbouwplan Den Hoeck.

Binnen het deze twee gebieden zijn twee type woningen mogelijk. Modernistische woningen en eigentijds landelijke woningen. Door deze woningtypes te clusteren, ontstaat een bepaalde samenhang en eenduidig stedenbouwkundig beeld in het plangebied, zie onderstaande afbeelding.



Verdeling modernistische woningen en eigentijds landelijke woningen

Aanpassing beeldkwaliteitsplan
Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de makelaar al kavels in optie gegeven. Hierbij is vergeten te wijzen naar de beeldkwaliteitscriteria. Dit heeft erin geresulteerd dat diverse woningbouwplannen van potentiele kopers niet overeenstemmen met de regels van het beeldkwaliteitsplan. Er zijn hierdoor verkeerde verwachtingen gewekt door de makelaar. De optanten hebben zodanige plannen dat modernistische woningen en eigentijds landelijke woningen door elkaar heen gebouwd worden. Dit is niet wenselijk. Hierdoor kan een onsamenhangend beeld ontstaat, waardoor het ruimtelijke beeld wordt aangetast. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing (agrarisch gebied en bosgebied) zijn geen wijzigingen van toepassing.

Samen met de commissie ruimtelijke kwaliteit, de initiatiefnemer en enkele potentiele kopers is onderzocht hoe om te gaan met deze feitelijke situatie. Samen is tot een oplossing gekomen. De commissie en initiatiefnemer kunnen ermee akkoord gaan dat modernistische woningen en eigentijds landelijke woningen door elkaar heen worden gerealiseerd, maar dan moeten de woningen qua kleurstelling en materialisatie wel op elkaar worden afgestemd, zodat hier een gemeenschappelijke deler gevonden wordt én zodat een goede de overgang naar het landelijke gebied ontstaat. Dit betekent dat de eerdere gekozen materiaal- en kleurstelling meer beperkt wordt, zodat alle woning in gedekte kleuren en materialen worden uitgevoerd. De commissie heeft hierover positief geadviseerd, omdat zo een eenheid ontstaat, ondanks afwijkende vormen en korrelgrootten van de woningen. Hierbij overweegt de commissie tevens dat tussen alle woningen een grote afstand ligt. Hierdoor ontstaat voldoende openheid tussen de woningen. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan treft u als *bijlage 1*

Beeldkwaliteitsplan opnemen in de welstandsnota Leudal
Het beeldkwaliteitsplan krijgt pas juridische waarde als het in de bijlagen van de welstandsnota Leudal wordt opgenomen. Pas dan biedt het een formeel toetsingskader voor de commissie fysieke leefomgeving (vanaf 1-1-2024 de opvolger van de commissie ruimtelijke kwaliteit). U bent als gemeenteraad het bevoegde gezag om de bijlagen bij de welstandsnota te wijzigen. De gewijzigde bijlagen van de welstandsnota Leudal, voor het gebied behorende bij het woningbouwplan 'RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen', treft u als *bijlage 1* aan.

Inspraakverordening Leudal
Artikel 4.19. Omgevingswet bepaald dat uw gemeenteraad de beleidsregels vaststelt over het uiterlijk van bouwwerken. Conform artikel 4.114 lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet, wordt de bestaande welstandsnota gezien als een beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Ow.

Op de voorbereiding van het raadsbesluit is de inspraakverordening Leudal van toepassing. Conform de inspraakverordening hebben de gewijzigde bijlagen van de welstandsnota van 16 juli 2024 t/m 26 augustus 2024, 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen, om de bijlagen van de welstandsnota te wijzigen, zijn géén zienswijzen ingediend.

Voorstel
Wij stellen u voor om de gewijzigde bijlagen bij de welstandsnota Leudal (gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria) voor het gebied behorende bij het woningbouwplan 'RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen', vast te stellen.

Financiële paragraaf
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.

Communicatieparagraaf
Na vaststellen van de wijzigingen door de gemeenteraad, wordt dit bekend gemaakt in gemeenteblad en op www.overheid.nl. De dag na bekendmaken treedt de gewijzigde welstandsnota Leudal in werking.

Bijlage(n)
1. Gewijzigde bijlagen van de welstandsnota Leudal (gebied woningbouwplan 'RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen'
2. Concept raadsbesluit
3. Collegevoorstel en collegebesluit

Heythuysen, 10 september 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,	De burgemeester,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts	D.H. Schmalschläger