B&W **advies**

Gemeente leudal

Openbaar

Opsteller	A.L.M. Janssen
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer drs. M. Graef (wethouder)
Join-nummer	BenW\2378
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' in Buggenum en het wijzigen van de 'Welstandsnota Leudal' voor het betreffende plangebied.
Te nemen besluit	1. De (concept) allonge op de realisatieovereenkomst, ook anterieure overeenkomst, aan te gaan, waardoor de privaatrechtelijke aspecten en gevolgen van de (nota van) zienswijzen worden geborgd; 2. Instemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' 3. De raad voor te stellen: a. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen: 1. Standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijze 2. Ambtshalve voorgestelde planwijzigingen; b. Het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig: 1. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20BuNoenever-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20BuNoenever-VG01.dxf; 2. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting. c. De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Buggenum kernlint en Noenevershof' en het plangebied hierbij aan te merken als welstandsplichtig gebied.
Datum in B&W	9-3-2021

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' in Buggenum en het wijzigen van de 'Welstandsnota Leudal' voor het betreffende plangebied.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Ontwerp bestemmingsplan
Op 29 september 2020 heeft uw college besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' ter inzage te leggen (*BenW\1893)*. Het ontwerp bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische basis voor de realisatie van 16 woningen in het gebied gelegen tussen de Holstraat, Bergstraat en Noenever in Buggenum. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen (allen ontvankelijk) ingekomen.

1. Rijkswaterstaat;
2. Stichting tot behoud leefmilieu Buggenum, Haelen, Horn, Nunhem en naaste omgeving;
3. De bewoners van het pand Holstraat 17 Buggenum;
4. Stichting Buggenum door de eeuwen heen;
5. De bewoners van het pand Holstraat 13 Buggenum;
6. Eén bewoner van Dorpstraat 20 Buggenum;
7. Een andere bewoner van Dorpstraat 20 Buggenum;
8. De bewoners van Holstraat 9 Buggenum.
9. De bewoners van Holstraat 18 Buggenum

Tevens is het wenselijk gebleken om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren in de planstukken. Een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en een voorstel voor inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'. Hierin wordt tevens ingegaan op de ambtelijk voorgestelde wijzigingen (*zie bijlage 1*).

Wijziging Welstandsnota Leudal;
Op 29 september 2020 heeft uw college tevens besloten om de ontwerp welstandsnota voor het plangebied ter inzage te leggen teneinde het gebied welstandsplichtig te maken. Door het gebied welstandsplichtig te maken is het mogelijk om bij een zevental woning een iets hogere bouw- en goothoogte te realiseren (via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid), waardoor een goede differentiatie ontstaat, die aansluit bij de gewenste dorpse uitstraling. Om sturing te kunnen geven aan dit gewenste eindbeeld, moet het gebied welstandsplichtig worden gemaakt. Hiertoe zijn de welstandscriteria en het welstandsgebied van Buggenum gewijzigd. De gewijzigde welstandsnota heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020. Tegen het voorstel om de welstandsnota Leudal te wijzigen zijn géén zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat
Het beoogde resultaat is om in te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' en de raad voor te stellen het bestemmingsplan, in achtneming met de ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):
• PRG-02 Krachtige samenleving - CDL-0202 Woon- en leefklimaat

Het college wordt geadviseerd om:
1. De (concept) allonge op de realisatieovereenkomst, ook anterieure overeenkomst, aan te gaan, waardoor de privaatrechtelijke aspecten en gevolgen van de (nota van) zienswijzen worden geborgd;
2. Instemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'
3. De raad voor te stellen:

a. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen:
   1. Standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijze
   2. Ambtshalve voorgestelde planwijzigingen;

b. Het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
   1. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20BuNoenever-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20BuNoenever-VG01.dxf;
   2. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.

c. De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Buggenum kernlint en Noenevershof' en het plangebied hierbij aan te merken als welstandsplichtig gebied.

4. Argumenten

Bestemmingsplan
Zoals gesteld onder 2, zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' zienswijzen ontvangen. Daarnaast worden nog enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voor een samenvatting van de zienswijzen en een reactie hierop alsmede een toelichting op de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' (*bijlage 1).* Onderstaand zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan samengevat:

<u>Zienswijzen</u>
1. De zienswijze sub 2.1 geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen door de volgende tekst op te nemen in paragraaf 6.4 (inzake de waterhuishouding): 'Bouwen in dit gebied geschiedt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid en bij hoogwater kan er geen eventuele schade op het Rijk verhaald worden'.
2. De zienswijzen sub 2.2, 2.3, 2.5 en 2.9, over de behoefte van de woningbouw vormen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan, het onderdeel van de volkshuisvesting, inclusief de bijlage 3 over de ladderonderbouwing aan te vullen en aan te passen op hetgeen gesteld in deze nota zienswijzen.

3. De zienswijzen sub 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 en 2.9, over stedenbouwkundige inpasbaarheid vormen aanleiding bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door de goot- en bouwhoogte van de zes huurwoningen te beperken tot maximaal 3.5 en 5.0 meter.
4. De zienswijzen sub 2.3 en 2.5 over de stikstof vormen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan, het onderdeel 5.1, 'Besluit Milieueffectrapportage' en 6.5.2, 'mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden' aan te vullen met de uitkomsten van de nieuwe Aerius berekening en deze op te nemen als bijlage bij de toelichting.
5. De zienswijze sub 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 over de vluchtpaden geeft aanleiding het bestemmingsplan (regels en verbeelding) gewijzigd vast te stellen, door op de verbeelding op de bestemming groen, ter plaatse van de aansluiting met het vluchtpad gelegen op het perceel Holstraat 17 de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-vluchtpad' op te nemen, binnen de bestemming verkeer de aanduiding voor vluchtpaden op te nemen en in de regels tevens de volgende gebruiksregel op te nemen:
   'als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik en de inrichting van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vluchtpad' indien dat gebruik tot gevolg heeft dat de gronden niet meer geschikt zijn voor gebruik als vluchtpad'. Deze gebruiksregel wordt opgenomen bij de bestemming Groen (toevoegen van artikel 3.4.4) en Verkeer (ter vervanging van artikel 4.4.3);
   De landschappelijke inpassing zal tevens worden aangepast aan het vluchtpad (aanpassing aanplant bomen en het opnemen van de haag langs het vluchtpad)
6. De zienswijze sub 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 over de archeologie geeft aanleiding het bestemmingsplan (toelichting, regels) te wijzigen, door het toevoegen van de conclusies van het proefsleuven onderzoek aan de toelichting en in de regels bij artikel 7.4.1 het onderstaande lid c. toe te voegen *sub c:*
   Het onder a. genoemde verbod is niet van toepassing indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
   1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn, danwel;
   2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
   3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
7. Op het landschappelijke inpassingsplan zal worden opgenomen dat ter plaatse van het pad langs de tuin van Holstraat 13 een haagbeuk langs de bestaande beukenhaag wordt aangeplant, teneinde een dichtere haag te krijgen.
8. De ingekomen zienswijzen geven voor het overige geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

<u>Ambtshalve wijzigingen.</u>

Ambtshalve bestaat er aanleiding de volgende aanpassingen aan te brengen:

1. De toelichting van artikel 4.1.1 wordt gewijzigd. Het meest recente Rijksbeleid (Novi) wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. In artikel 3.1 (bestemming 'Groen') zal worden toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin', de gronden ook als tuin gebruik mogen worden, met dien verstande dat de inrichting van de gronden een openbaar karakter moet blijven behouden (het perceel mag niet visueel afgesloten worden van het openbare gebied).
3. Artikel 3.2.2 onder a wordt zodanig aangepast dat de hoogte van erf- en perceelafscheidingen binnen de bestemming groen een maximale hoogte mogen hebben van 1.2 meter en dient te

bestaan uit een open 'doorkijkbare' structuur met een goede kwaliteit (niet zijnde een gaashekwerk).

Conclusie bestemmingsplan
Met inachtneming van bovenstaande wijzigingen is voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is er géén reden om niet mee te werken aan vaststellen van het bestemmingsplan 'woningbouwplan Noenevershof'. Uw college wordt dan ook geadviseerd de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De gewijzigde planstukken van het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen) treft u als *bijlage 2* aan.

Welstandsnota Leudal
Tegen de wijziging van de welstandsnota Leudal zijn géén zienswijzen ingediend. Gelet hierop wordt geadviseerd de raad voor te stellen de welstandsnota conform het ontwerp ongewijzigd vast te stellen. De wijziging van de welstandsnota treft u als *bijlage 3* aan.

Realisatieovereenkomst
Gezien de conclusies van de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' is het noodzakelijk om aanvullende afspraken te maken op de realisatieovereenkomst, die uw college op 29 september 2020 is aangegaan met de ontwikkelaar. Hiervoor is een allonge opgesteld (zie bijlage 2). Uw college wordt geadviseerd akkoord te gaan met het aangaan van de allonge op de realisatieovereenkomst

5. Risico's

Alle risico's komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is geregeld in de aangegane realisatieovereenkomst en de allonge hierop.

6. Motivering geheim / kabinet

Niet van toepassing.

7. Juridisch kader

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Woningwet, Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan en de welstandsnota vast.

Op onderhavig plan is tevens de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) van toepassing. Deze wet geldt op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen, hetgeen bij onderhavige ontwikkeling aan de orde is. Voor de procedure die van toepassing is op de besluiten ter verwezenlijking van de genoemde projecten gelden de procedurele versnellingen die zijn opgenomen in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw. Uit die afdeling volgt onder meer dat het niet mogelijk is om een pro forma beroepschrift in te dienen (wat wel gebruikelijk is in de praktijk), dat de beroepsgronden na afloop van de

beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld en dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: BuChw) stelt in artikel 11, eerste lid, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

Artikel 11, tweede lid, van het BuChw bepaalt dat indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit ook wordt vermeld dat:
1. De beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
2. Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. Deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het aangaan van een (allonge op een) overeenkomst is een bevoegdheid van het college. De ondertekening vindt plaats door (een gevolmachtigde van) de burgemeester.

8. Financiële samenvatting

Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst aangegaan (tevens een anterieure overeenkomst). N.a.v. de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een allonge opgesteld. Hiermee komen alle financiële risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer.

9. Overige integrale afstemming

De raad is reeds bij brief van 7 januari 2020 geïnformeerd over onderhavig plan en in staat gesteld haar wensen en bedenkingen naar voren te brengen. Hiervan heeft de raad géén gebruik gemaakt.

Door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is eenieder in staat gesteld kennis te nemen van het plan, hier informatie over in te winnen en eventueel zienswijzen in te dienen. Ook is de initiatiefnemer zelf het gesprek aangegaan met o.a. de dorpsraad, de heemkunde vereniging Buggenum en de Stichting Buggenum door de Eeuwen Heen (n.a.v. haar zienswijze en een artikel in De Limburger). De vereniging en Stichting hebben hierop het volgende aangegeven:

"Wij hebben op woensdag 9 december een zeer fijn, open en opbouwend gesprek gehad met dhr Baeten en zijn adviseur. Tijdens het gesprek kwam naar voren, dat beide partijen streven naar een bouwplan dat past op deze historische plek in Buggenum. Ook streven beide partijen er naar om zoveel mogelijk de historische vluchtpaden te behouden, goed zichtbaar te maken en op een goede manier te beschermen en te onderhouden voor in de toekomst. Dit zoals dit ook in de mail van dhr Baeten is aangegeven.
Ook hebben wij aangeven niet blij te zijn met het artikel in De Limburger dat geen goede weergave van de feiten heeft gegeven. Graag willen wij ook bij de volgende stappen in het project weer een positieve bijdrage leveren om samen met de familie Verheggen, de projectontwikkelaar, gemeente en omwonende tot een voor Buggenum mooi, noodzakelijk en historisch verantwoord bouwplan te komen. Uiteraard zijn wij altijd bereid om ook mondeling een en ander nog toe te lichten".

10.Communicatie

Openbaar:

- ☑ Actief:
  - ☑ Informeren raad
  - ☑ Ter inzage leggen voor
  - ☑ Publiceren op Overheid.nl
  - ☑ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
  - ☑ Overige communicatie

De indieners van de zienswijzen zullen na vaststelling van de raad bericht worden over dit besluit en ze zullen een afschrift van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' toegezonden krijgen.

11.Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'
2. Gewijzigd bestemmingsplan 'woningbouwplan Noenevershof' (toelichting, plankaart, regels en bijlagen)
3. Wijziging welstandsnota Leudal, kern Buggenum
4. Allonge realisatieovereenkomst 'Noenevershof Buggenum'
5. Raadsvoorstel
6. Concept Raadsbesluit

B&W **besluit**

Besluit betreffende voorstel **BenW - 2378**

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' in Buggenum en het wijzigen van de 'Welstandsnota Leudal' voor het betreffende plangebied.

Steller: Janssen, Allan

B&W-vergadering: 9 maart 2021

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:
1. De (concept) allonge op de realisatieovereenkomst, ook anterieure overeenkomst, aan te gaan, waardoor de privaatrechtelijke aspecten en gevolgen van de (nota van) zienswijzen worden geborgd;
2.Instemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'
3. De raad voor te stellen:
a.De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen:
1.Standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijze
2.Ambtshalve voorgestelde planwijzigingen;
b.Het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
1.De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20BuNoenever-VG01 en de bijbehorende ondergrond
o_ NL.IMRO.1640.BP20BuNoenever-VG01.dxf;
2.De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
c.De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Buggenum kernlint en Noenevershof' en het plangebied hierbij aan te merken als welstandsplichtig gebied.

Collegebesluit:
Conform advies

Aanmaakdatum document: 9-3-2021 11:49