Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 20 april 2021 **Agendapunt 5**

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

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

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Bij de voormalige gemeente Haelen bestond al inspanningsverplichting om op de locatie 'achter Noenever', gelegen tussen Noenever, de Bergstraat en de Holstraat in Buggenum mee te werken aan een woningbouwplan. Na de fusie heeft de gemeente Leudal deze verplichting overgenomen. Dit heeft geleid tot een eerste plan dat op 16 oktober 2018 is gepresenteerd aan omwonenden en andere geïnteresseerden. Tegen dit plan is, met name door direct omwonenden, veel weerstand gekomen. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer een uitvoerige dialoog gevoerd met de direct omwonenden, waarbij veel aandacht is geweest voor hun belangen en standpunten. Dit heeft geleid tot een gewijzigd plan, bestaande uit 16 levensloopbestendige woningen, waarvan 6 woningen voor de verhuur bedoeld zijn.



Stedenbouwkundige opzet Noenevershof

Uw raad is middels een brief van 7 januari 2020 geïnformeerd over dit plan en u heeft geen wensen en bedenkingen geuit hiertegen.

Ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de initiatiefnemer het ontwerp bestemmingsplan 'woningbouwplan Noenevershof' opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van de 16 woningen. Op 29 september hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en om het ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

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. 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.

Ambtshalve wijzigingen.
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 is 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'. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De gewijzigde planstukken van het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen), treft u als bijlage aan.

Wijziging Welstandsnota Leudal;
Op 29 september 2020 heeft ons college tevens besloten om de ontwerp welstandsnota voor het plangebied ter inzage te leggen teneinde het gebied welstandsplichtig te maken (*zie bijlage)*. 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 ontwerp 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.

Conclusie welstandsnota Leudal
Wij stellen uw raad voor de welstandsnota conform het ontwerp ongewijzigd vast te stellen

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

Inkoopparagraaf
n.v.t.

Personele paragraaf
n.v.t.

Communicatieparagraaf
Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State. Beroep kan worden ingediend door:
1. Degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan;
2. Belanghebbenden die géén zienswijze hebben ingediend, maar zich richten tegen onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

Op onderhavig plan is tevens de Crisis en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent 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.

Diegene die zienswijzen hebben ingediend zullen allen een afschrift van de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'

Tegen het besluit tot wijziging van de welstandsnota kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'woningbouwplan Noenevershof' (toelichting, plankaart, regels en bijlagen)
3. Vast te stellen wijziging welstandsnota Leudal, kern Buggenum
4. Concept raadsbesluit
5. Collegeadvies- en besluit BenW\2378

Heythuysen, 9 maart 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger