Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 2 juli 2024

Agendapunt 10

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Kallestraat 11 Hunsel'
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Aanleiding
Op Kallestraat 11 in Hunsel ligt "Biej Brugger"/Bruggerhof, dit is een gemeentelijk monument en is vele jaren eigendom geweest van de gemeente Leudal. Enkele jaren geleden heeft de gemeente dit pand samen met het Bruggerkapelletje, gelegen op hetzelfde terrein en tevens gemeentelijk monument, verkocht aan de initiatiefnemer.

Kallestraat 11 heeft een agrarische bestemming, maar er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Initiatiefnemer is voornemens de monumentale boerderij te verbouwen en te gebruiken als reguliere woning. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt dit afwijkend gebruik ook na het verstrijken van de termijn mogelijk, en wordt de planologische situatie gewijzigd zodat deze overeenkomt met de feitelijke situatie.

Op 25 april 2023 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de boerderij. Tevens maakt de omgevingsvergunning is het afwijkend gebruik als reguliere woning mogelijk voor een periode van 10 jaar. Echter, in de koopovereenkomst is een bepaling opgenomen die de initiatiefnemer verplicht om de bestemming van het pand te laten wijzigen van agrarisch naar wonen. Om aan deze verplichting te voldoen en de bestemming te wijzigen heeft initiatiefnemer een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Eenieder kan een zienswijze indienen tegen dit bestemmingsplan. Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Commissie Limburg heeft op 22 januari 2024 een zienswijze ingediend.

In bijgevoegde nota van zienswijzen is de beantwoording van deze zienswijzen opgenomen. De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerp:

Wijzigingen regels:
- Verwijzingen diverse artikelen:
  - Artikel 3.2.2 lid d en lid f verwijzen nu naar respectievelijk naar lid c en lid e;
  - Artikel 3.2.3 lid g verwijst nu naar lid a t/m f;
  - Artikel 3.2.6 verwijst nu naar 3.2.1 onder a;
- Verwijderen artikel 9.5 (Opwekking zon- en windenergie). Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Na de vaststelling van het paraplubestemmingsplan 'Duurzame energie' op 27 april 2020 zijn de artikelen met betrekking tot duurzame energie verwijderd uit het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Aanpassing toelichting:
- Paragraaf 3.2.4: Tekstuele aanpassing paragraaf, waardoor er nu niet meer wordt verwezen naar de waarden van het monumentale pand. Tevens wordt deze paragraaf ondergebracht onder 'Gemeentelijk beleid' (3.4.2).

De artikelen 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.6 zijn bepalingen die betrekking hebben tot bouwen, die zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017. Omdat een deel van de bepalingen uit deze artikelen niet van toepassing is op Kallestraat 11, komen deze bepalingen niet terug in het bestemmingsplan Kallestraat 11 Hunsel. Door het vervallen van deze bepalingen verwezen de artikelen in het ontwerp dus niet naar het juiste lid. In het voorliggend bestemmingsplan wordt na de wijzigingen naar de correcte artikelen verwezen.

Gemeente leudal

Conclusie
Het is voldoende aannemelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat uw raad het bestemmingsplan vast kan stellen.

Voorstel
Wij stellen u voor om:
1. de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kallestraat 11 Hunsel' vast te stellen en daarmee in te stemmen met daarin opgenomen de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Kallestraat 11 Hunsel', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
    a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP23HuKallestr11-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP23HuKallestr11-dxf;
    b. de gewaarmerkte analoge planstukken.

Financiële paragraaf
De ontwikkeling heeft geen (negatieve) financiële gevolgen voor de gemeente. Eventuele planschade komt voor risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

Inkoopparagraaf
n.v.t.

Personele paragraaf
n.v.t.

Communicatieparagraaf
Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)
1. Zienswijze
2. Nota van zienswijzen
3. Planstukken bestemmingsplan
    a. Verbeelding;
    b. Regels;
    c. Bijlagen bij de regels;
    d. Toelichting;
    e. Bijlagen bij de toelichting;
4. Concept raadsbesluit
5. Besluit van college van B&W d.d. 4 juni 2024

Heythuysen, 4 juni 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

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