Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 14 februari 2023 **Agendapunt 7**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Nijken 18 Roggel 2022"
Portefeuillehouder(s) wethouder drs. M. Graef

Inhoudelijk voorstel

Op 1 november 2021 heeft ons college besloten om in principe mee te werken aan het plan voor het vergroten van het agrarische bouwvlak, ten behoeve van het realiseren van een huisvesting voor maximaal 170 internationale werknemers op het adres Nijken 18 te Roggel. Op deze locatie zijn reeds 30 internationale werknemers gehuisvest, waardoor het totaal aantal internationale werknemers op 200 uitkomt. De internationale werknemers zijn nu nog op diverse locaties gehuisvest (zowel binnen als buiten Leudal). Dit is géén ideale situatie. De initiatiefnemer, de Berry Brothers B.V., wil de werknemers graag op één locatie huisvesten, bij het eigen bedrijf. Op deze locatie woont één van de directeuren. Hij zal fungeren als beheerder van de huisvesting. In samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Kwaliteitscommissie van Leudal is gekomen tot een plan dat bestaat uit 6 grondgebonden gebouwen, bestaande uit één bouwlaag met een kap. In de gebouwen worden diverse woonunits gerealiseerd. Hierdoor hebben de werknemers meer privacy en ontstaat een prettig woon- en verblijfsklimaat. Parkeren wordt tevens binnen het bouwvlak opgelost. Het realiseren van kwalitatief goede huisvesting is voor de initiatiefnemer van groot belang, om zo de internationale werknemers aan zich te binden. De lage bebouwing heeft een geringe impact op de omgeving. Vanaf het openbare gebied is deze bebouwing niet zichtbaar en ook voor de aangrenzende woningen is de zichtbaarheid minimaal, door de reeds aanwezige bessenranken, die het zicht op de huisvesting wegneemt.

De locatie wordt tevens landschappelijk ingepast, zodat het verblijfsklimaat wordt versterkt. Zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit alsmede de Kwaliteitscommissie hebben positief geadviseerd over het plan.

De beoogde locatie voor de huisvesting is buiten het bouwvlak gelegen. Conform de regels van het recent door u vastgestelde beleid ‘huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal’ is dit niet toegestaan. Omdat de huisvesting niet binnen het bestaande bouwvlak is te realiseren, stellen wij voor om mee te werken aan het vergroten van het bouwvlak (met ca. 1 ha) aan de zuidzijde van het huidige bouwvlak, enkel ten behoeve van de huisvesting van de internationale werknemers. Hier mogen géén andere bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Momenteel zijn hier bessenranken gelegen, met tijdelijke regenkappen met een hoogte van ca. 2.5 meter.

Wensen en bedenkingen Raad
Op 2 november 2022 hebben wij uw raad geïnformeerd over ons principebesluit en hebben wij u in staat gesteld om tegen principebesluit wensen en bedenking te uiten. Hiervan heeft u géén gebruik gemaakt.

Ontwerp bestemmingsplan
Naar aanleiding van bovenstaande heeft de initiatiefnemer het ontwerp bestemmingsplan ‘Nijken 18 te Roggel 2022’ opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage 2 bijgevoegd. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Nijken 18 te Roggel 2022’ heeft ter inzage heeft gelegen van 7 oktober 2022 t/m donderdag 17 november 2022. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend. Gelet hierop stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan ‘Nijken 18 Roggel 2022’ ongewijzigd vast te stellen.

Nieuwe Aerius calculator per 26 januari 2022
Ons besluit, om u voor te stellen het bestemmingsplan ‘Nijken 18 Roggel 2022’ vast te stellen, hebben wij genomen op 10 januari. De stikstofdepositieberekeningen die bij het ontwerp bestemmingsplan zijn

gevoegd zijn berekend op basis van de berekeningsmethode van 2021. Op 26 januari 2023, dus na ons besluit maar vóór vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt een nieuwe Aerius calculator door de Rijksoverheid beschikbaar en verplicht gesteld. Hierbij is tevens aangegeven dat ook bij lopende procedures, waarbij nog géén besluit is genomen, deze nieuwe berekeningsmethode toegepast moet worden. Dit betekent dat, vóórdat uw raad op 14 februari 2023 een besluit neemt over vaststelling van het bestemmingsplan, de nieuwe stikstofdepositieberekeningen moeten zijn uitgevoerd en hieruit moet blijken dat er géén significatie gevolgen zijn voor Natura 2000 gebieden. De verwachting is, gelet op de relatieve kleinschaligheid van het plan én de afstand tot het Natura 2000 gebied er, net als bij de huidige berekeningen, geen significante gevolgen zullen optreden. Bij de behandeling in de raadsvergadering van 14 februari 2023 zullen de juiste en actuele stikstofdeposito berekeningen bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd. Dit is mogelijk, omdat volgens jurisprudentie van de Raad van State, het wijzigen van de toelichting van een bestemmingsplan (en het wijzigen van bijlagen bij die toelichting), géén wijziging van het bestemmingsplan betreft (de toelichting betreft geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan). Hierdoor kan het bestemmingsplan, ondanks het vervangen van de stikstofdepositie berekeningen, ongewijzigd worden vastgesteld.

Indien uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er toch significatie gevolgen zijn voor Natura 2000 gebieden, zullen wij ons voorstel terugtrekken en u later opnieuw adviseren. Middels deze werkwijze kunnen we vertraging voorkomen, zonder dat er juridische risico’s ontstaan.

Financiële paragraaf
In artikel 6.12 Wro is bepaald dat uw gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (zoals onderhavig bouwplan). In afwijking van deze bepaling kunt u bij een besluit tot vaststelling van onder andere een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Omdat met de initiatiefnemer, een anterieure overeenkomst is gesloten, is in dit geval verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het vaststellen van het bestemmingsplan overeenkomstig dit voorstel heeft voor het overige geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatieparagraaf
Als uw gemeenteraad besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven op de gebruikelijke wijze. Voort bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlage(n)
1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Nijken 18 Roggel 2022'
2. Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Nijken 18 Roggel 2022"

Heythuysen, 17 januari 2023

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

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