Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 28 september 2021 **Agendapunt 6**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Gruttostraat Haler" en activeren grondexploitatie.

Portefeuillehouder(s) wethouder drs. M. Graef

Inhoudelijk voorstel

Middels onze brief van 1 december 2020 is uw raad geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling aan de Gruttostraat in Haler (*zie bijlage 1*). Het plan betreft het realiseren van 3 vrijstaande woningen (vrije sector). De 3 bouwkavels aan de Gruttostraat zijn al jaren opgenomen in de planlijst voor Haler en zijn passend binnen de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Zelfbouw van (levensloopbestendige) vrijstaande woningen sluit aan bij de lokale behoefte. Volkshuisvestelijk gezien is hiertegen geen bezwaar. De nieuwe woonbestemming sluit naadloos aan bij de bestaande omliggende woonbestemmingen en de belangen van de omgeving worden niet aangetast. Middels dit woningbouwplan wordt de Gruttostraat stedenbouwkundig afgebouwd. Aan de achterzijde van de percelen wordt een voorlopige bepaling opgenomen dat een groene afscheiding moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden. Hiermee wordt verzekerd dat ook vanuit de Isidoorstraat een kwalitatief beeld ontstaat. Voor alle de bouwkavels hebben zich al diverse geïnteresseerden gemeld.

Om aan de ontwikkeling mee te kunnen werken moet het bestemmingsplannen ‘woonkernen Leudal 2017’ worden gewijzigd. Hiertoe is het ontwerp bestemmingsplan ‘Gruttostraat Haler’ opgesteld (*bijlage2).* Het ontwerp bestemmingsplan ‘Gruttostraat Haler’ heeft met ingang van donderdag 17 juni 2021 tot en met woensdag 28 juli 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ‘Gruttostraat Haler’ kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Risico’s

Buiten de normale proces risico’s ingeval van een bestemmingsplan (eventuele zienswijzen die tot een gewijzigd standpunt kunnen leiden of beroepschriften die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan), is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade alsmede de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan. In de exploitatie van dit project is rekening gehouden met de kosten voor de planvorming. De kans op planschade wordt overigens zeer gering geacht. Indien sprake is van tegemoetkomingen in planschade, worden deze kosten ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

Financiële paragraaf

De financiële paragraaf wordt opgenomen in bijlage 4, omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding.

Motivering geheimhouding

Geheimhouding is wenselijk enerzijds om ruimte te hebben de aanbesteding en de onderbouwing van de cijfers op gepaste wijze te gebruiken. Vertrouwelijkheid heeft betrekking op de nog uit te zetten opdracht in het kader van de aanleg van de openbare ruimte en verkoop van de gronden. Met toepassing van artikel 25 en 55 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 aanhef en sub b (economische en/of financiële belangen) en g (voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling) dient geheimhouding te worden opgelegd.

Communicatieparagraaf
Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn de direct omwonenden van de Gruttostraat aangeschreven (in het kader van de omgevingsdialoog) en geïnformeerd over het planvoornemen. In de brief is uitleg gegeven over het plan, de procedure en is men in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te maken. Hier is door de bewoners van de Gruttostraat 7 gebruik gemaakt. Ze hebben op zich geen problemen met het plan, maar vragen wel aandacht voor het volgende. Deze bewoners huren momenteel het gehele perceel waarop de nieuwbouw gepland is (en de achterliggende weide) en ze willen de weide graag blijven huren en kunnen bereiken vanaf het eigen perceel aan de Gruttostraat 7. Als mogelijke oplossing willen ze (een gedeelte van) een bouwkavel kopen, direct aangrenzend aan hun perceel. Inmiddels zijn hierover gesprekken gevoerd en het verkopen van een gedeelte van het bouwperceel is mogelijk, waardoor tegemoet gekomen kan worden aan de wensen van de bewoners van Gruttostraat 7. Naast de aangeschreven hebben ook de bewoners van de Isidoorstraat 4 zich gemeld. Per abuis waren zij niet aangeschreven, terwijl hun perceel (tuin) wel direct grenst aan het plangebied. De brief van de is alsnog toegezonden. Na het krijgen van de informatie hebben zij geen wensen of bedenkingen kenbaar gemaakt.

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. brief aan raad 1 december 2020
2. ontwerp-bestemmingsplan "Gruttostraat Haler"
3. ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Gruttostraat Haler" en activeren grondexploitatie
4. Financiële paragraaf (Geheim)

Heythuysen, 24 augustus 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

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