Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 19 maart 2024 **Agendapunt**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bergerstraat ong. Neer

Portefeuillehouder(s) drs. M. (Michel) Graef

1. Inleiding

Op 25 juli 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Bergerstraat ong. Neer' ter inzage te leggen (**bijlage 1, BenW\4351**). Met het ontwerp bestemmingsplan wordt een nieuwbouw woning gerealiseerd. Om de bouw van de woning mogelijk te maken is een bouwtitel van BASF verkregen. Tegelijkertijd wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan de nog aanwezige bouwtitel van BASF aan de Napoleonsweg 103 te Neer weg bestemd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 augustus 2023 tot en met donderdag 5 oktober 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college adviseert de raad dan ook om het bestemmingsplan (**bijlage 2**) ongewijzigd vast te stellen.

Toepasselijk recht
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met betrekking tot het omgevingsplan is in artikel 4.6 tweede lid van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat indien een ontwerp van een bestemmingsplan(wijziging) ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht van toepassing blijft tot het besluit van kracht is.

2. Inhoudelijk voorstel

Binnen het huidige woonbeleid Structuurvisie Wonen 2018 is het 'kopen van bouwtitels', om deze op een andere plek terug te bouwen, niet toegestaan. Ook in de aanvulling - het 'Uitvoeringsprogramma Wonen 2021' - wordt het verhandelen van bouwtitels niet mogelijk gemaakt. De onderhavige bouwtitel was wél verhandelbaar omdat hiervoor een schriftelijke afspraak is gemaakt, in het kader van de totale procedure rondom de uitbreiding van (vml.) Nunhems Netherlands B.V. aan de oostzijde van de Napoleonsweg. De bouwtitel is nu ingezet voor de locatie Bergerstraat ong. te Neer

Het perceel Bergerstraat ong Neer is gelegen in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en kent de bestemming 'Wonen' en deels de dubbelbestemming 'waarde - Archeologie 4' en 'waarde – Archeologie 5'. Het realiseren van een nieuwe woning is niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan (artikel 23.2.2 sub a) omdat een bouwvlak ontbreekt.

Aan de Napoleonsweg 103 Neer is de woning weliswaar reeds gesloopt, echter is het bouwvlak nog steeds aanwezig waardoor er dus nog bouwmogelijkheden zijn. Het weg bestemmen van het bouwvlak aan Napoleonsweg 103 Neer en het in de plaats hiervan toekennen van een bouwvlak aan de Bergerstraat ong. Neer wordt met de herziening van het bestemmingsplan gelijktijdig mogelijk gemaakt.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het momenteel braak liggen terrein bevindt zich in de kern Neer. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voldoende aannemelijk is dat aan dit criteria wordt voldaan.

De bouwregels sluiten aan bij de regels uit het moederplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Het onderhavige plan sluit qua verschijningsvorm goed aan bij de omgeving en de omliggende bebouwing. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het plan tevens positief beoordeeld en acht dit plan passend op deze locatie.

Zienswijze
Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor kan het bestemmingplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst
In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals woningen) is voorgenomen. In afwijking van deze bepaling kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van 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.

De kosten voor eventuele verzoeken om planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn ook via de anterieure overeenkomst vastgelegd.

3. Communicatieparagraaf
Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bergerstraat ong. Neer'' zal het besluit tot vaststelling op gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Dit betekent dat het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Bijlage(n)
Bijlage 1: collegevoorstel en collegebesluit ontwerpbestemmingplan BenW\4351
Bijlage 2: planstukken vast te stellen bestemmingsplan 'Bergerstraat ong. Neer'
Bijlage 3: collegevoorstel en collegebesluit vaststelling bestemmingsplan Z/23/122257/390275
Bijlage 4: concept raadsbesluit

Heythuysen, 6 februari 2024,

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

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

Gemeente leudal

Bijlagen:

1a. Collegevoorstel BenW\4351
1b. Collegebesluit BenW\4351
2a. Toelichting bestemmingsplan ‘Bergerstraat ong. Neer’
2b. Regels bestemmingsplan ‘Bergerstraat ong. Neer’
2c. Verbeelding bestemmingsplan ‘Bergerstraat ong. Neer’
2d. Flora en fauna onderzoek bestemmingsplan ‘Bergerstraat ong. Neer’
2e. Rapportage stikstofdepositie bestemmingsplan ‘Bergerstraat ong. Neer’
2f. Anterieure overeenkomst
3. Concept raadsvoorstel
4. Concept raadsbesluit
5. Collegevoorstel 390275 d.d. 6 februari 2024
6. Collegebesluit 390275 d.d. 6 februari 2024