

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

10 november 2020

Agendapunt

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler'

Portefeuillehouder(s)

De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

In het op 14 november 2017 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' zijn voor het gebied in Kelpen-Oler, gelegen tussen de Voorterweg, de Lidwinastraat en het Aod Prinsepaedje en achter de woningen aan de Kerkstraat 7, de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' opgenomen ten behoeve van:

- De nieuwe weg 'Liduinahof' (verbindingsweg tussen de Voorterweg en het Aod Prinsepaedje)
- Bouwen van maximaal 5 vrijstaande of twee aangebouwde woningen ten zuiden van de Liduinahof (achter de woning Kerkstraat 7;
- Bouwen van maximaal 5 vrijstaande of twee aangebouwde woningen ten noorden van de Liduinahof;
- Bouwen van maximaal 3 vrijstaande of twee aangebouwde woningen op de hoek Voorterweg-Liduinahof;
- Maximaal 5 vrijstaande woningen aan de Lidwinastraat.

Van HVG Real Estate is een concept bestemmingsplan voor bovengenoemd gebied ontvangen met het verzoek dit in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan is nodig omdat HVG een verkaveling met voor een deel andere woningtypes wil realiseren die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

HVG Real Estate heeft een plan ingediend dat voorziet in realisering van in totaal 19 woningen binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied. Hierbij wordt voorzien in de navolgende woningtypes:

- 4 levensloopbestendige woningen (halfvrijstaande geschakelde woningen);
- 4 twee-onder-een-kapwoningen;
- twee keer 3 aaneengebouwde woningen en een keer 4 aaneengebouwde woningen;
- 1 vrijstaande woning;

waarvan minimaal 4 woningen zullen worden gerealiseerd als huurwoningen en 4 woningen worden voldoen aan de criteria om in aanmerking te kunnen komen voor een starterslening.

Ontwerp bestemmingsplan

Om het plan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarin niet alleen de gewijzigde verkaveling aan de noordzijde van de Liduinahof wordt geregeld, maar ook wordt vastgelegd dat de bouwmogelijkheden voor woningen aan de zuidkant van de Liduinahof, komen te vervallen. De reeds aan een derde verkochte kavel op de hoek Lidwinastraat – Aod Prinsepaedje maakt geen deel uit van het exploitatiegebied voor dit bestemmingsplan, maar is wel binnen het plangebied opgenomen omdat voor deze kavel de maatvoeringsaanduiding 'maximaal één woning toegestaan' moet worden opgenomen. Een en ander is verwerkt in het voor dit plan opgestelde bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler'.

Voor wat betreft de plansystematiek is aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 11 augustus tot en met 21 september 2020.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend en er bestaat geen aanleiding om de planstukken ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20KoLiduinahof-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20KoLiduinahof-VG01.dxf;
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro;

Financiële paragraaf

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 onder andere een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Omdat met de eigenaar van gronden waarop het woongebied wordt gerealiseerd, een anterieure overeenkomst is gesloten, is in dit geval verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor het overige geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler' 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 beroep in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State. Omdat het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld en er géén zienswijzen zijn ingediend, kan er in beginsel geen beroep worden ingediend.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler'
2. Concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
3. Collegebesluit
4. Collegeadvies

Heythuysen, 6 oktober 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger