

Openbaar

Opsteller	T. Hyams
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer drs. M. Graef (wethouder)
Join-nummer	BenW\3637
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen
Te nemen besluit	1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, 2. in te stemmen met het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan RvR-Kavels Noorderbaan te Heythuysen en dit ter vaststelling aan de raad aan te bieden, 3. in te stemmen met de beeldkwaliteitsparagraaf en dit ter vaststelling aan de raad aan te bieden, 4. een allonge op de anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar, 5. Besluiten tot het opleggen van geheimhouding op paragraaf 4.1 onder Argumenten en de bijlage allonge bij de realisatieovereenkomst. Financiële middelen op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 5.1 tweede lid aanhef en onder b (financiële/economische belangen gemeente) en artikel 5.1 vierde lid (het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie) van de Wet open overheid. Deze wordt opgeheven nadat de grondlevering heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan onherroepelijk is. 6. de provincie te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te mogen publiceren.
Datum in B&W	17-1-2023

1. Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 8 maart 2022 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan RvR-Kavels Noorderbaan te Heythuysen in procedure genomen en met ingang van 29 april 2022, gedurende 6 weken, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen binnen gekomen. Als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn er verschillende wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is aangepast en er is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Als gevolg wordt het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Omdat het wijzigen van het stedenbouwkundig plan ook gevolgen heeft voor de gronden waarop de landschappelijke inpassing en natuurcompensatie plaatsvinden is er een allonge op de anterieure overeenkomst opgesteld.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 2 – Leefomgeving: Wonen – Woningaanbod sluit aan bij woonwensen

Het college voor te stellen:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen,
2. in te stemmen met het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan RvR-Kavels Noorderbaan te Heythuysen en dit ter vaststelling aan de raad aan te bieden,
3. in te stemmen met de beeldkwaliteitsparagraaf en dit ter vaststelling aan de raad aan te bieden,
4. een allonge op de anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar,
5. Besluiten tot het opleggen van geheimhouding op paragraaf 4.1 onder Argumenten en de bijlage allonge bij de realisatieovereenkomst. Financiële middelen op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 5.1 tweede lid aanhef en onder b (financiële/economische belangen gemeente) en artikel 5.1 vierde lid (het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie) van de Wet open overheid. Deze wordt opgeheven nadat de grondlevering heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan onherroepelijk is.
6. de provincie te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te mogen publiceren.

4. Argumenten

1.1 Zienswijzen die worden ingediend op het ontwerp bestemmingsplan dienen voorzien van een antwoord te worden voorgelegd aan de raad

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 april 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te

stellen. Voor een volledige weergave wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijzenverslag in de bijlage. De belangrijkste wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn dat de verbeelding, het exploitatiegebied en het stedenbouwkundig plan zijn aangepast en er een beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld.



oude situatie



nieuwe situatie

Het perceel kadastraal bekend N 167 is verwijderd uit het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is het stedenbouwkundig plan en de verkaveling aangepast. Omdat op het verwijderde perceel een deel van de kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvond is tevens het landschappelijke inpassingsplan aangepast. De kwaliteitsverbetering zal nu plaatsvinden op een nader door de initiatiefnemer te bepalen perceel. Het had de voorkeur om de kwaliteitsverbetering te laten plaatsvinden op het aanpalende perceel, kadastraal bekend N 1841 (ged). Hierover hadden de initiatiefnemer en de eigenaar van het perceel mondeling overeenstemming bereikt. Omdat echter de eigenaar van het perceel plotseling is komen te overlijden is ervoor gekozen de verplichting om nog 5400 m² te compenseren contractueel vast te leggen in een allonge op de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. De precieze locatie van de kwaliteitsverbetering zal dan later, in overleg met de gemeente en op kosten van de initiatiefnemer, worden bepaald.

Conform de Welstandsnota Leudal ligt het plangebied in het welstandsplichtige gebied 'buitengebied'. De welstandscriteria van het 'buitengebied' sluiten niet aan bij het ruimtelijke beeld van het voorgestane kwalitatief hoogstaande woonmilieu. Als gevolg heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om de welstandscriteria voor het gebied te wijzigen. Naar aanleiding van dit verzoek is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt samen met het bestemmingsplan

vastgesteld voor het plangebied. In een later stadium wordt de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in de Welstandsnota Leudal.

Tevens worden enkele ambtshalve en tekstuele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Bij dit advies vindt u het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en het zienswijzenverslag dat tevens de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan weergeeft. Zodra het vast te stellen bestemmingsplan gereed is wordt dit bij de stukken gevoegd. De aangepaste verbeelding is wel al opgenomen in dit advies omdat hierop de grootste wijziging ten opzicht van het ontwerpplan zichtbaar is.



Oude verbeelding



Nieuwe verbeelding

2.1 Het vigerende bestemmingsplan maakt de realisatie van het project niet mogelijk

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woonkern Leudal 2017'. Dit bestemmingsplan staat woningbouw op deze locatie niet toe. Om het project en de realisatie van 21 kavels mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan voorziet in de benodigde herziening.

2.2 Het bestemmingsplan maakt voldoende aannemelijk dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Het wijzigingen van een bestemming is alleen dan mogelijk indien het passend is binnen het beleid van de gemeente en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede waarom de realisatie van 21 kavels op deze locatie ruimtelijk inpasbaar is. Tevens wordt de voor het project noodzakelijke landschappelijk inpassing toegelicht.

2.3 Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad

Het gewijzigde bestemmingsplan, voorzien van de nota van beantwoording zienswijzen en de beeldkwaliteitsparagraaf, wordt na uw besluit ter vaststelling aangeboden aan de raad. De beeldkwaliteitsparagraaf wordt vervolgens middels een separaat besluit van de raad opgenomen in de welstandsnota.

2.4 Het gewijzigd vastgestelde bestemmingplan dient conform de Wro (art 3.8 lid 4) gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd

Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan door de raad wordt het plan opnieuw aangeboden aan de provincie om hen gedurende zes weken de mogelijkheid te geven te reageren op de wijzigingen aan het bestemmingsplan. Na het verstrijken van deze periode van zes weken wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd en wordt het gewijzigde plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor bezwaar en beroep. Gedurende deze periode staat het eenieder vrij om te reageren op de wijzigingen aan het bestemmingsplan middels het rechtstreeks indienen van beroep bij de rechtbank. Ook de personen die een zienswijze hebben ingediend en het niet eens zijn met de gemeentelijke reactie hierop kunnen beroep indien bij de rechtbank.

3.1 Het vaststellen van een beeldkwaliteitsparagraaf is een bevoegdheid van de raad

Op verzoek van de initiatiefnemer is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Een groot gedeelte van de kernen zijn normaliter welstandsvrij tenzij er een specifieke aanleiding is om een gebied welstandsplichtig te laten zijn. Het buitengebied is nooit welstandsvrij. Omdat dit gebied deel uitmaakte van het buitengebied gelden er nu de redelijke eisen van welstand die ook gelden in het buitengebied. Omdat het gebied wordt getransformeerd naar woongebied zijn de huidige welstandseisen niet meer passend. In nauw overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld die een hoog kwaliteitsniveau nastreeft van zowel de openbare ruimte als van de bebouwing maar ook voldoende ruimte laat voor persoonlijke voorkeuren. Met het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf dienen alle woningontwerpen te worden getoetst aan deze welstandseisen. Op een later tijdstip worden deze welstandseisen opgenomen in de overkoepelende welstandsnota Leudal.

4.1 Aanvullende afspraken aangaande de over te dragen gronden dienen te worden vastgelegd

Ten opzichte van de op 15 april 2022 tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan gesloten 'Realisatieovereenkomst Ruimte voor ruimte Bevelanden Bestemmingsplan Den Hoeck (tevens anterieure overeenkomst o.g.v. art. 6.24 WRO)' is het exploitatiegebied gewijzigd. De gemaakte afspraken omtrent het exploitatiegebied en de locatie van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering in het buitengebied dienen hierdoor te worden geactualiseerd.

Zoals reeds aangegeven waren er afspraken met de eigenaar van een naastgelegen perceel (perceel Wilms). Omdat niet voor de volle honderd procent vaststaat dat dit perceel daadwerkelijk beschikbaar is (er is immers slechts een mondelinge overeenkomst tussen eigenaar en initiatiefnemer) is in de allonge (aanvulling) op de anterieure overeenkomst opgenomen dat de precieze locatie van de

kwaliteitsverbetering later, in overleg met de gemeente en op kosten van de initiatiefnemer, wordt bepaald.

5.1 *Eerder publiceren leidt ertoe dat het bestemmingsplan eerder onherroepelijk in werking treedt (indien geen bezwaar of beroep wordt ingediend)*

Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan door de raad wordt het plan opnieuw aangeboden aan de provincie om hen gedurende zes weken de mogelijkheid te geven te reageren op de wijzigingen aan het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn niet het gevolg van een zienswijze van de Provincie. De wet schrijft echter voor dat de gewijzigde onderdelen opnieuw worden voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Pas na het verstrijken van deze periode van zes weken kan het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd tenzij de Provincie toestemming geeft tot eerdere publicatie. Indien de Provincie instemt met het verzoek worden enkele weken proceduretijd gewonnen en kan het plan eerder worden gepubliceerd en, indien er geen verdere bezwaren worden ingediend of beroep wordt aangetekend, enkele weken eerder in werking treden.

5. Risico's

2.1 *De Aerius (stikstof) berekeningen dienen nog te worden geactualiseerd*

Op basis van de berekeningen die zijn opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan, inclusief de bouwvrijstelling, is het onderdeel stikstof geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Inmiddels is er echter door de Raad van State tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een uitspraak gedaan die relevant is voor onderhavig plan. De Raad van State heeft namelijk besloten dat de zogenaamde bouwvrijstelling van de stikstofuitstoot op nabijgelegen Natura 2000 gebieden in strijd is met het Europese recht en daarom niet meer toegepast mag worden bij bouwprojecten. Daarom wordt aanvullend op het ontwerp bestemmingsplan een Aeriusberekening gemaakt voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase van het plan. Het is de verwachting, en de eerste resultaten staven dit, dat er géén significante negatieve gevolgen zijn op het nabij gelegen Natura 2000 gebied en dat dit géén belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Zodra de berekening gereed is wordt deze toegevoegd als bijlage bij de toelichting en wordt de toelichting hierop aangepast/aangevuld.

De Aeriusberekeningen en de rapportage komen naar verwachting deze week gereed, en worden vervolgens meteen verwerkt in het bestemmingsplan. In ieder geval voor behandeling van het bestemmingsplan in de raad. Mocht uit deze berekeningen blijken dat er vanwege het plan wél significantie negatieve gevolgen zijn op het nabij gelegen Natura 2000 gebied wordt geadviseerd het plan van de agenda te halen.

Nieuwe Aerius calculator per 26 januari 2022

De stikstofdepositieberekeningen zijn berekend op basis van de berekeningsmethode van 2021. Op 26 januari 2023, dus vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de 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 de 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 significante 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 geen significante gevolgen zullen optreden.

Gelet hierop wordt voorgesteld om de raad nu toch al voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen, onder de voorwaarden dat vóór de vaststelling de nieuwe berekeningen worden overgelegd én dat hieruit blijkt dat er géén significatie gevolgen zijn voor Natura 2000 gebieden. Indien dit toch het geval blijkt te zijn, zal het voorstel worden teruggetrokken door uw college. Middels deze werkwijze kunnen we verdere vertraging voorkomen, zonder dat er juridische risico's ontstaan.

4.1 het betreft een voorgenomen overdracht van gronden

In het B&W-voorstel 3262 betreffende de inventarisatie die is gedaan naar aanleiding van het Didam arrest, is ten aanzien van deze locatie en ontwikkeling van RvR kavels door uw college het volgende besloten:

Er is sprake van een (voorgenomen) verkoop op basis van specifieke criteria. Deze criteria worden geformuleerd in de bekendmaking. Vanwege de looptijd van de onderhandelingen en de (verkoop)fase wordt het vertrouwensbeginsel zwaar gewogen en afgewogen tegen het gelijkheidsbeginsel. Voorgesteld wordt met de (beoogd) koper in overleg te gaan over de juridische gevolgen van het Didam-arrest, de voorgenomen strategie en de risico's die verbonden zijn aan deze aanpak. Daarna worden de voorgenomen verkoop én de criteria bekend gemaakt tezamen met de zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst.

6. Motivering geheim / kabinet

Geheimhouding: Geheimhouding is hier van toepassing op paragraaf 4.1 onder Argumenten en de bijlage allonge bij de realisatieovereenkomst. Financiële middelen omdat hier sprake is financieel/economisch belang van onze gemeente. De gemeente gaat de (financiële) onderhandelingen afronden in het kader van het ruimte voor ruimte project Den Hoeck en met de betrokkene. Om die reden wordt geheimhouding opgelegd met toepassing van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 5.1 tweede lid aanhef en onder b (financiële/economische belangen gemeente) en artikel 5.1 vierde lid (het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie) van de Wet open overheid.

De bovenstaande geheimhouding wordt opgeheven wanneer de grondlevering heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Vanwege de economische belangen van de gemeente als van initiatiefnemer is de allonge vertrouwelijk.

7. Juridisch kader

Het juridisch kader van de bestemmingsplanprocedure wordt gevormd door de Wro. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het aangaan en uitvoeren van overeenkomsten is een bevoegdheid van het college op grond van artikel 160, aanhef en eerste lid onder d van de Gemeentewet.

8. Financiële samenvatting

Exploitatie van de gemeente				
Grondverkoop gemeente Leudal aan de projectontwikkelaar	€	898.200,00		
Boekwaarde (46.275 m ²)	-/- €	231.375,00		
			€ 666.825,00	Batig
Toevoeging 21ste Ruimte voor Ruimte woning				
Betrokken is op basis van het kettingbeding over de 800 m ² het volgende bedrag verschuldigd aan de gemeente Leudal: (€41,-/-€6,50) per m ² x 800 m ² = € 27.600			€ 27.600,00	Batig
			€ 694.425,00	Batig
Aansluitkosten op het hoofdriool			€ 25.000,00	

Toelichting:

Er is geen sprake van directe financiële consequenties in de exploitatie van de gemeente Leudal. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de gemeente Leudal circa 46.275m² grond verkoopt aan ontwikkelaar voor het totaal bedrag van € 898.200,-. De getaxeerde waarde is € 41 voor de warme grond (ca 16.000 m²) en € 8 voor de gronden die worden gebruikt voor de landschappelijke inpassing en openbare ruimte (ca 30.275 m²).

Het bovenstaande incidentele resultaat (ten bedrage van € 694.425) als gevolg van de verkoop gronden komt zoals gebruikelijk ten gunste van de reserve grondbedrijf.

Alle overige kosten ten behoeve van de realisatie van het plan zijn voor rekening en risico van ontwikkelaar.

9. Overige integrale afstemming

N.v.t.

10. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

☒ Informeren raad

Na uw besluit wordt de raad gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant alsmede in het gemeenteblad en op de website van de gemeente.

11. Bijlagen

Bijlage 1 – 231101 Zienswijzenverslag

Bijlage 2a - Ontwerp bestemmingsplan Noorderbaan Toelichting en regels

Bijlage 2b – Ontwerp bestemmingsplan Noorderbaan Ver beelding

Bijlage 3 - Vast te stellen beeldkwaliteitsplan_RvR_Noorderbaan

Bijlage 4 - Allonge realisatieovk Bevelanden

Bijlage 4a - Allonge Bijlage 1 Exploitatiegebied

Bijlage 4b - Allonge Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 4c - Allonge Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5a - Concept raadsvoorstel bestemmingsplan RvR

Bijlage 5b - Concept raadsbesluit bestemmingsplan RvR

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 3637**

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen

Steller: Hyams, Thomas

B&W-vergadering: 17 januari 2023

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. in te stemmen met het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan RvRKavels Noorderbaan te Heythuysen en dit ter vaststelling aan de raad aan te bieden;
3. In te stemmen met de beeldkwaliteitsparagraaf en dit ter vaststelling aan de raad aan te bieden;
4. Een allonge op de anterieure overeenkomst aan te gaan met de ontwikkelaar;
5. Besluiten tot het opleggen van geheimhouding op paragraaf 4.1 onder Argumenten en de bijlage allonge bij de realisatieovereenkomst. Financiële middelen op grond van artikel 55 Gemeentewet jo. artikel 5.1 tweede lid aanhef en onder b (financiële/economische belangen gemeente) en artikel 5.1 vierde lid (het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie) van de Wet open overheid. Deze wordt opgeheven nadat de grondlevering heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan onherroepelijk is;
6. De provincie te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te mogen publiceren.

Collegebesluit:

Conform advies

B&W **besluit**