

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 19 maart 2024

Agendapunt

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Kleine Laak 13 te Roggel'
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan 'Kleine Laak 13 te Roggel' heeft een uitgebreide voorgeschiedenis. Na de realisatie van de woning Kleine Laak 13 in Roggel in 2015-2016 moest initiatiefnemer een kwaliteitsbijdrage van €70.000,- leveren aan het gemeentelijk groenfonds. Initiatiefnemer heeft in 2017 een voorstel gedaan om deze kwaliteitsbijdrage in natura in te vullen Kleine Laak 21 c en d te kopen en te saneren.

Deze opstallen bestonden uit een tweetal schuren/loodsen (met een oppervlakte van circa 1000 m² en circa 120 m²) en een paardenstal (met een oppervlakte van circa 50 m²). De sanering van de locatie Kleine Laak 21 c en d was destijds een gewenste ontwikkeling, omdat de schuren in verval waren en de te saneren locatie is in het verleden veelal onderwerp geweest is van controles met betrekking tot strijdige situaties met het bestemmingsplan (o.a. garageactiviteiten en illegale bewoning). Het voorstel van de initiatiefnemer om de locatie aan te kopen en te saneren bood een kans om dit knelpunt op te lossen.

Vanwege de kosten van de aankoop van de grond en opstallen, die aanzienlijk hoger waren dan het verschuldigde bedrag, wilde initiatiefnemer een schuur van 300 m² en een paardenstal van vergelijkbare grootte als de bestaande paardenstal terugbouwen op het terrein achter hun woning. Aanvullende landschappelijke inpassing maakte ook onderdeel uit van dit voorstel. Op 15 januari 2018 heeft het college per brief ingestemd met deze alternatieve invulling van de compensatieverplichting.

Om de gewenste schuur en paardenstal te realiseren diende een planologische procedure doorlopen te worden. Uiteindelijk heeft dit plan in deze vorm geen doorgang gevonden.

Uitgangspunten

In overleg met initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over een invulling die past binnen de ruimtelijk-planologische kaders. In het kort houdt deze invulling in:

- initiatiefnemer sloopt rest van de bebouwing op de saneringslocatie, een schuur met een oppervlakte van circa 120 m², in navolging van de eerder gemaakte afspraken;
- planologische toestemming voor twee bijgebouwen, zijnde legalisatie van een bestaand bijgebouw met een oppervlakte van 72 m² en de bouw van een nieuwe paardenstal met een oppervlakte van 120 m²;
- de tuin wordt bestemd overeenkomstig de bestaande situatie, deels bestaande uit een vormverandering en deels bestaande uit een uitbreiding;
- initiatiefnemer levert ter compensatie van deze uitbreiding is een kwaliteitsverbetering in de vorm van een bijdrage aan het groenfonds ter waarde van circa €82.000;
- initiatiefnemer past het perceel landschappelijk in.

Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Nota Kwaliteit

Bij wijziging van de bestemming van agrarische gronden naar 'wonen' is een kwaliteitsbijdrage in het kader van de Nota Kwaliteit vereist. Omdat sprake is van een uitzonderlijke situatie, is maatwerk geleverd. Het normbedrag voor solitaire woningen bedraagt €100 per m². In dit geval is de toegezegde bebouwing (300 m²) verrekend en is voor het overige €50 per m² gehanteerd. Er zijn geen aanvullende bouwmogelijkheden, met uitzondering van de bijgebouwen (72 m² en 120 m²). De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is vastgesteld op €82.000,- en is geleverd in de vorm van een bijdrage aan het Groenfonds.

De kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal heeft op 27 oktober 2022 een advies uitgebracht met betrekking tot het planvoornemen. De commissie erkent de bijzondere samenloop van omstandigheden. Daarom kan de commissie in deze uitzonderlijke situatie instemmen met het plan.

Bestemmingsplan

Het is voldoende aannemelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat uw raad het bestemmingsplan vast kan stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine Laak 13 te Roggel' heeft ter inzage gelegen van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding tot wijziging van de planstukken.

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.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. het bestemmingsplan "Kleine Laak 13 te Roggel", 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.BP23RoKleinelaak13-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP23RoKleinelaak13-dxf;
 - b. de gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;

Financiële paragraaf

De ontwikkeling heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal. Middels een anterieure overeenkomst zijn de kwaliteitsbijdrage en planschade verzekerd. De verschuldigde kwaliteitsbijdrage is reeds door initiatiefnemer voldaan.

Inkoopparagraaf

n.v.t.

Personele paragraaf

n.v.t.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kleine Laak 13 te Roggel' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende periode bestaat de mogelijkheid om een beroep schrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
2. Concept raadsbesluit

Heythuysen, 30 januari 2024

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

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

D.H. Schmalschläger