

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

14 februari 2023

Agendapunt 8

Onderwerp Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Aanleiding

Het project Ruimte voor Ruimte (kortweg RvR) Noord- en Midden-Limburg heeft gezorgd voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied in de provincie Limburg. Met de subsidieregeling (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken) zijn intensieve veehouderijbedrijven in de gelegenheid gesteld om hun bedrijf te beëindigen. De deelnemende agrariërs hebben hun mestrechten verkocht en hun stallen zijn gesubsidieerd gesloopt. De provincie heeft deze sloopsubsidie betaald. Het is de bedoeling dat deze voorfinanciering wordt terugverdiend door extra woningbouw. Deze woningen mogen buiten de contour gebouwd worden. De regeling is in twee tranches uitgevoerd. Binnen de gemeente Leudal zijn nog 21 Ruimte voor Ruimte eenheden aan de orde uit oude afspraken met Ruimte voor Ruimte.

Uw raad is reeds in 2018 geïnformeerd over de voorgenomen realisatie van twintig RvR-kavels in het plan Bevelanden / Den Hoeck en de daarbij benodigde voorgenomen grondoverdracht. De éénentwintigste kavel is afkomstig van de voormalige gemeente Haelen (Molenweg). In 2006 is door de voormalige gemeente Haelen ingestemd met de ontwikkeling van twee woningbouwkavels aan de Molenweg in het kader van de 2^{de} tranche van de Ruimte voor Ruimte regeling. Ter uitvoering van dat besluit is door de gemeente Leudal in 2007 vrijstelling verleend. Er is echter maar één woning gerealiseerd. De indertijd gesloten koopovereenkomst voor de tweede woning tussen koper en Ruimte voor Ruimte Limburg CV is ontbonden. Er resteert dus nog één RvR-kavel van de totale taakstelling binnen de gemeente Leudal. RvR wenst deze kavel tot ontwikkeling te brengen binnen het project Ruimte voor Ruimte Bevelanden. Voordeel is dat alle resterende RvR-kavels in één procedure worden gerealiseerd. De éénentwintigste kavel is geprojecteerd op het perceel direct ten westen van het plangebied op een perceel dat momenteel in gebruik is als beeldentuin.

Eénentwintigste kavel

De gronden voor de éénentwintigste kavel zijn in het verleden afgewaardeerd als woningbouwgrond en als agrarische grond verkocht. Als kettingbeding in de koopovereenkomst is opgenomen dat een eventuele waardevermeerdering in de toekomst aan de gemeente zou moeten worden terugbetaald. In de akte van verkoop staat het volgende opgenomen als aanvullende/bijzondere bepalingen /kettingbeding. Partijen zijn bij het aangaan van de koopovereenkomst nog de navolgende aanvullende/bijzondere bepalingen overeengekomen, woordelijk luide als volgt:

Artikel 6 aanvullende/bijzondere bepalingen:

Koper en verkoper zijn voorts het volgende overeengekomen:

b. Koper en verkoper zijn voorts overeengekomen dat in de notariële akte als kettingbeding wordt opgenomen de bijzondere voorwaarde, inhoudende dat indien binnen een periode van tien jaar na datum akte (d.d. 29 september 2015) middels een bestemmingsplanwijziging en/of omgevingsvergunning waarde vermeerderende activiteiten (zoals bebouwing) op het perceel worden toegestaan, koper een bedrag dient bij te betalen per centiare tot aan de dan nieuw getaxeerde waarde per centiare. De bijdrage is verschuldigd op het moment dat de planwijziging en/of omgevingsvergunning onherroepelijk is. Taxatie vindt plaats door een onafhankelijke deskundige, die in onderling overleg tussen koper en verkoper wordt bepaald.

Van het totale perceel krijgt slechts 800m² een woonbestemming. Dit houdt in dat over die 800 meters de waardevermeerdering aan de gemeente dient te worden vergoed. In totaal komt dit neer op een nabetaling van € 27.600,- die de eigenaar aan gemeente zal voldoen. Deze kosten komen bovenop de andere kosten voor het planologisch mogelijk maken van een bouwkaavel die de eigenaar moet betalen aan Ruimte voor ruimte en de initiatiefnemer ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken.

Daarnaast wordt in tegenstelling tot hetgeen is gecommuniceerd in 2018 circa 4,6 ha verkocht in plaats van de eerder ingeschatte 5,5 ha. De gronden die minder worden verkocht blijven in eigendom van de gemeente en worden aangewend voor extra natuurcompensatie in het noorden van het plangebied richting de Belandsebeek.

Wensen en bedenkingen Raad

Op 8 maart 2022 hebben wij uw raad geïnformeerd over ons besluit om een ééntwintigste kavel toe te voegen, het ontwerpbestemmingsplan in procedure te nemen en ter inzage te leggen. Wij hebben u in staat gesteld om tegen deze besluiten wensen en bedenking te uiten. Hiervan heeft u géén gebruik gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 8 maart 2022 heeft het 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. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Voor een volledige weergave wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijzenverslag in de bijlage, ook de wijzigingen ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan zijn hierin opgenomen. 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. Als gevolg wordt het bestemmingsplan gewijzigd aan uw raad ter vaststelling aangeboden.



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.

Beeldkwaliteitsplan

Conform de Welstandsnota Leudal ligt het plangebied in het welstandsplichtige gebied 'buitengebied'. Het buitengebied is nooit welstandsvrij. 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.

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. 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.

Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan door uw 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.

Nieuwe Aerius calculator per 26 januari 2022

Ons besluit, om u voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen, hebben wij genomen op 17 januari 2023. 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 significatie 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.

Financiële paragraaf

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat uw gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (zoals onderhavig bouwplan). In afwijking van deze bepaling kunt u bij een besluit tot vaststelling van onder andere 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.

Communicatieparagraaf

Als uw gemeenteraad besluit tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 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. Pas na het verstrijken van deze periode van zes weken kan het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze. Voorts 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)

Zienswijzenverslag

Vast te stellen bestemmingsplan RvR kavels Noorderbaan te Heythuysen

Beeldkwaliteitplan RvR Noorderbaan

Heythuysen, 17 januari 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

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

D.H. Schmalschläger