

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Leuth Noord
Datum B&W-vergadering:	12 maart 2024
Datum raadsvergadering:	11 april 2024
Datum carrousel:	4 april 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Huub Verouden
e-mailadres:	H.Verouden@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-093367
Documentnummer:	VB/Raad/24/01811

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag 'Leuth Noord' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Leuth Noord', met toepassing van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Met de informatienota VB/Raad/23/01668 is uw raad op 14 december 2023 geïnformeerd over de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Leuth Noord. Het plan heeft inmiddels ter visie gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het definitief ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk. De meest recente verkaveling telt echter 28 woningen. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' verschillende woningtypen kunnen worden gebouwd. Hierdoor kan het aantal oplopen tot maximaal 32. Met dit plan wordt de voormalige bedrijfslocatie getransformeerd tot een woongebied, grenzend aan de bestaande wijk.



Actieplan Wonen

Het plan voldoet helemaal aan het Actieplan Wonen en het daarin opgenomen ambitiekader. Deze locatie dient in samenhang te worden gezien met de locatie Pastoor van Tielstraat. Zowel de intentieovereenkomst als de anterieure overeenkomst beslaan beide locaties waarbij is afgesproken dat de totale differentiatie in overeenstemming moet zijn met het ambitiekader (onderlinge uitwisselbaarheid is mogelijk). Op beide locaties wordt er samengewerkt met Oosterpoort. Oosterpoort heeft ook eigendommen op beide locaties.

Het totale bouwprogramma ziet er in de huidige uitwerking als volgt uit:

- 30% sociale huurwoningen;
- 20% betaalbare koopwoningen;
- 50% vrije sector koopwoningen;
- 2 bouwkvavels op particuliere grond.

Voor deze specifieke locatie geldt het volgende: 2 kvavels in de vrije sector, 4 tweekappers, 10 beneden-bovenwoningen en 12 aaneen gebouwde woningen. Het plan kende eerder meer tweekappers. Mede op grond van reacties kent het plan nu meer aaneen gebouwde woningen.

Het plan kent drie ontsluitingen voor fietsers en voetgangers, waarvan er twee ook bedoeld zijn voor autoverkeer: de aansluiting aan de Bredestraat en de Reusensestraat. Als gevolg van de participatie is de ontsluiting voor autoverkeer via de Wethouder Burgers-stee komen te vervallen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een brede gedeelde wens van omwonenden, hoewel dit om verkeerskundige redenen niet direct noodzakelijk is. Anderzijds is de auto-ontsluiting ook niet direct benodigd voor het goed kunnen functioneren van de wijk.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in woningbouw ten noorden van de kern Leuth.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen.

Hoewel bij de reacties op de zienswijzen gewezen wordt op enkele gewijzigde stukken, zijn dit geen wijzigingen als gevolg van reacties. De wijzigingen waren al voorzien.

Enkele aspecten nader belicht:

Verkeer/ontsluiting

Veel gemaakte opmerkingen waren reeds bekend en ook al in een eerder stadium kenbaar gemaakt. Dit had dan ook al eerder tot een aanpassing geleid. De zienswijzen leidden niet tot nieuwe inzichten op dit aspect. Er is nu sprake van een goede verdeling van het verkeer.

De bewoners nabij de te realiseren aansluiting op de Bredestraat zullen worden berokken bij het technische ontwerp.

Bestaande groen verdwijnt

Diverse zienswijzen gaan over de voorgenomen kap van het groen. Bij de informatieavonden lag de nadruk hier niet op. Het nieuwe woongebied is zodanig ingericht dat het een logisch onderdeel gaat uitmaken van de bestaande kern. Daarom worden de bomen langs de rand van de planlocatie, ooit geplant als afscherming naar de agrarische bedrijfspanden, gerooid. In het nieuwe woongebied worden meerdere, nieuwe bomen geplant.

2.1 Met de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een oude wens tot herontwikkeling in vervulling.

In 2008 is er al een verkaveling gepresenteerd en werd er gewerkt aan een herontwikkeling. De toenmalige wethouder verwoordde het destijds als volgt: *“Het plan Spieringshof is weliswaar een kleinschalig project binnen de gemeente Ubbergen maar is wel van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp Leuth”,* en *“Door woningbouw (..) voorzien we tevens in een woonbehoefte en de vitaliteit van Leuth”.*

Deze woorden gelden nog steeds!

Mede door de kredietcrisis is het destijds stilgevallen. Wij zijn dan ook verheugd dat het de initiatiefnemers is gelukt het tot een goed einde te brengen en dat de locatie weer gaat leven.

2.2 De voorgestelde wijzigingen betreffen ambtshalve wijzigingen.

De wijzigingen in het plan waren al voorzien. Dit betreft de volgende wijzigingen:

Waterhuishouding

Op 10 januari 2024 is een hernieuwd rapport Waterhuishouding Bredestraat te Leuth (BOOT d.d. 30 nov. 24 / doc nr P22-0892-010) aan het waterschap voorgelegd. Dit ter afronding van het vooroverleg. Het bestemmingsplan lag toen al ter visie. Hierop is nog een reactie ontvangen van het waterschap. Het waterschap wenst dat er nog enkele zaken in het rapport worden aangepast. Omdat dit inhoudelijk niet zal leiden tot een ander plan wordt voorgesteld niet nogmaals het rapport aan te passen en nu over te gaan tot vaststelling.

Stikstof

Vanwege het beschikbaar komen van een nieuwe Arius calculator is het stikstofrapport herzien.

2.3 De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing.

Een verwijzing naar de Chw dient opgenomen te worden in het raadsbesluit/vaststellingsbesluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit.

Jurisprudentie van de Afdeling zegt dat indien sprake is van een bestemmingsplan als bedoeld in bijlage I, onderdeel 3.1, van de Chw (meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied) afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw automatisch van toepassing is op het plan. Toepassing van de Chw is namelijk niet een door de raad gemaakte keuze. De toepasselijkheid van de Chw vloeit in dit geval van rechtswege voort uit artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw en de aard van het bestreden besluit.

Maar procedureel is bij vaststelling ook artikel 11 van het Besluit uitvoering Chw (BuChw) van belang:

- Het eerste lid zegt dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit én bij de bekendmaking of mededeling van het besluit (kennisgeving) wordt vermeld.
- Het tweede lid bepaalt vervolgens dat indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het besluit én bij de bekendmaking of mededeling van het besluit (kennisgeving) ook wordt vermeld dat:
 1. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
 2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
 3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het is de bedoeling van de wet om iedereen zo vroeg mogelijk bekend te laten worden met de beoogde versnelling en de verkorte behandeltermijn.

3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling sloten we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemers kunnen verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Kanttkening

-

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

Communicatie

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgermeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bestemmingsplan Leuth Noord (bijlage 11 betreft het zienswijzenverslag).

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn 6 zienswijze zijn ingediend;
- dat deze zienswijzen geen aanleiding geven het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen, dan wel de besluitvorming aan te houden;
- dat er ambtshalve enkele aanpassingen zijn doorgevoerd zoals nader is aangegeven in het verslag zienswijzen;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen betreft;
- er met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten waardoor het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het zienswijzenverslag 'Leuth Noord' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Leuth Noord', met toepassing van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
op 11 april 2024,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.W.A.T. Pastoors

mr. M. Slinkman