

Mundimat B.V.
Ter attentie van dhr. A. Dortant
Kelperheide 18
6037 SZ Kelpen-Oler

Ons kenmerk WABO-2016-383

Uw kenmerk

BSN nummer

Behandeld door ing. A. Janssen

Telefoonnummer (0475) 85 90 00

Fax (0475) 85 99 22

E-mail info@leudal.nl

Internet www.leudal.nl

Datum 30 januari 2020

Verzenddatum 31 JAN. 2020

Onderwerp Eindadvies aangepaste conceptaanvraag

Geachte heer Dortant,

In onze brief van 1 oktober 2018, verzonden 10 oktober 2018 hebben wij u ons eindadvies gegeven op uw aanvraag voor het realiseren van een woningbouwplan voor het realiseren van 16 woningen op de gronden gelegen achter Noenever in Buggenum. N.a.v. onze brief heeft u uw plan gepresenteerd aan de omgeving en andere belanghebbenden. De reacties op het plan waren niet geheel positief. Als gevolg van de reacties bent u het gesprek aangegeven met de directe omwonenden van het plangebied. Hierbij heeft u ruimte gelaten voor verbetering van het plan en inbreng van de omwonenden. Dit heeft geleid tot een aangepast plan dat kan rekenen op veel meer draagvlak uit de omgeving. In deze brief leest u de resultaten van de toets van dit aangepaste plan.



De oude en nieuwe stedenbouwkundige opzet



Eindadvies

We willen in principe meewerken aan het gewijzigde plan voor het realiseren van maximaal 16 levensloopbestendige woningen op de gronden gelegen achter Noenever (gelegen tussen Noenever, de Bergstraat en de Holstraat), kadastraal bekend gemeente Buggenum, sectie A, nummers 2105, 2166, 196, 2185, 267 gedeeltelijk en 268. Ten opzichte van het vorige plan blijft de woning gelegen aan de Holstraat 11 behouden. We stellen wel voorwaarden aan de medewerking. In deze brief wordt ons besluit nader toegelicht en leest u welke voorwaarden wij stellen aan de medewerking.

Geen garantie

Ons eindadvies geldt voor zes maanden en geeft geen garantie voor een onherroepelijk bestemmingsplan. Als wij zienswijzen of bezwaren ontvangen dan kunnen/moeten we een ander besluit nemen. Als we voor 1 juli 2020 van u géén ontvankelijke aanvraag voor het herzien/wijzigen van het bestemmingsplan hebben ontvangen vervalt onze toezegging op principemedewerking.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige afwegingen

overeenkomst

De basis voor de medewerking betreft de overeenkomst die tussen de voormalige gemeente Haelen en de erven Verheggen, waarvan u als gemachtigde optreedt, is gesloten. Middels deze principetoezegging komen we tegemoet aan hetgeen gesteld in artikel 12 van de akte van levering van 15 juni 2006.

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'. Het plan is in strijd met artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan. Het perceel heeft weliswaar een woonbestemming en een bouwvlak, maar er is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Het realiseren van nieuwe woningen is daarom niet toegestaan. Medewerking is enkel mogelijk middels een wijziging/herziening van het bestemmingsplan.

Volkshuisvesting

Volkshuisvestelijk is, mede gelet op de uitgangspunten van de structuurvisie 'wonen, zorg en woonomgeving', in de kern Buggenum in beginsel géén behoefte aan de ontwikkeling van een nieuw woningbouwplan dat 16 woningen toevoegt aan de planvoorraad. Echter, zoals bovenstaand aangegeven heeft de gemeente Leudal een inspanningsverplichting om het plan mogelijk te maken. Gezien de omvang van het perceel is het gevraagde aantal van 16 extra woningen stedenbouwkundig te verantwoorden. Ten aanzien van de volkshuisvestelijke kaders moet het plan voldoen aan onderstaande voorwaarden

1. De woningen moeten levensloopbestendig c.q. als nultredenwoningen worden uitgevoerd. Dit is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden, waardoor de gehele woning geschikt is voor gebruik van rollator, rolstoel, scooter, scootmobiel en dergelijke. Aan andere woningen is in Buggenum in beginsel geen behoefte meer.
2. Het woningbouwplan moet binnen redelijke termijnen gerealiseerd worden. U moet binnen zes maanden na het verzenden van dit eindadvies, een ontvankelijke aanvraag voor het herzien/wijzigen van het bestemmingsplan indienen. Binnen 2 jaar na

- onherroepelijk worden van bestemmingsplan moet de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning van de 16 woningen worden ingediend en de woningen moeten binnen 2 jaar na verlenen van vergunning gereed zijn. Indien de termijnen niet gehaald worden wordt aangenomen dat er geen behoefte is voor de woningen en kan de gemeente de vergunning intrekken en het bestemmingsplan weer wijzigen in de bestemming wonen zonder bouwmogelijkheid, zonder dat de gemeente schadeplichtig wordt. In een nog op te stellen anterieure overeenkomst zal dit de aandacht krijgen.
3. Aandacht voor een goede mix tussen huur en koop. In Buggenum is nauwelijks huur aanwezig. 6 woningen dienen voor de (particuliere) verhuur te worden gerealiseerd. Hiervoor zijn met u afspraken gemaakt en dit zal worden geregeld in de anterieure overeenkomst.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op het onderhavige plan is de ladder voor duurzame ontwikkeling van toepassing. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De bouw van de woningen op de beoogde locatie is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat, los van de contractuele verplichtingen, u moet aantonen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hierbij moet rekening worden gehouden met demografische en economische ontwikkelingen. Hetgeen gesteld bij bovenstaand hoofdstuk 'volkshuisvesting' moet hier tevens bij betrokken worden.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Ten opzichte van het vorige plan, vindt de ontsluiting van het plangebied niet meer plaats via het perceel aan de Holstraat 11, maar via het perceel gelegen tussen de Holstraat 19 en 23 (in eigendom van de gemeente). U koopt dit perceel van de gemeente. De eigenaar van de Holstraat 19 zal tevens een gedeelte van zijn perceel aan u overdragen. Hiervoor in plaats krijgt hij een gedeelte van het aan te kopen perceel van de gemeente terug. De bewoner aan de Holstraat 23 krijgt door de nieuwe ontsluiting een goede toegang tot zijn garage.

De gewijzigde planontwikkeling heeft een goede kwaliteit. Door de gekozen opzet is er géén sprake van een wonen-achter-wonen situatie. Er is vanuit meerdere plekken goed zicht op het plangebied. Tevens zijn er twee langzaam verkeerspaden (Bergstraat en Holstraat), waardoor een goede ontsluiting ontstaat. Aan de Bergstraat worden tevens extra parkeerplaatsen aangelegd en met de bewoners van de Holstraat 9 zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een perceelafscheiding tussen uw en hun perceel. Tevens is er plaats voor veel groen in het plangebied. Ook de historische vluchtpaden worden in het plan opgenomen. De bebouwing bestaat uit maximaal één bouwlaag met kap, met dien verstande dat kavel 1 t/m 7 voorzien mag worden van een extra bouwlaag. Hierdoor wordt beter ingespeeld op het dorpse karakter, ontstaat meer diversiteit in het plan en kan de bebouwing worden ingezet voor een grotere doelgroep. Voorwaarde is wel dat het gehele plangebied welstandsplichtig wordt, zodat gestuurd kan worden op beoogde kwaliteit en samenhang in het plan. De woningen dienen tevens allemaal levensloopbestendig te worden gerealiseerd.

Het plan is ook beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit en die heeft het plan positief beoordeeld, met enkele voorwaarden. De commissie heeft als volgt geadviseerd:

De inbreidingslocatie sluit goed aan bij de bestaande bebouwde structuur en er wordt recht gedaan aan de historische elementen in het landschap (vluchtpaden). De commissie stelt wel de voorwaarde de groene hagen in het openbare gebied (en langs de vluchtpaden) aangelegd én in stand worden gehouden. Een diversiteit aan schuttingen en hagen leidt tot een rommelig en onsamenvattend beeld en zal de beoogde kwaliteit van het plan ernstig kunnen aantasten. Voor de beoogde kwaliteitsbeleving is het belangrijk dat deze groenvoorziening een goede kwaliteit heeft. Het uitvoeren van de woningen 1 t/m 7 in twee bouwlagen met een kap is niet zondermeer mogelijk. De voorwaarde van de bouwhoogte van de woningen (een/anderhalve laag met kap) is opgenomen om ervoor te zorgen dat de woningen op het binnen gebied niet te hoog worden. De commissie kan zich voorstellen dat, ook om de diversiteit vergroten en hiermee een dorpse uitstraling te realiseren, enkele woningen hoger worden uitgevoerd, echter dit is maatwerk en enkel mogelijk indien de samenhang door de commissie (bij de uitvoering) beoordeeld wordt. De commissie adviseert sowieso het plangebied welstandsplichtig te maken, zodat bij de uitvoering van het plan ook sturing gegeven kan worden aan het beoogde kwaliteitsbeeld.

Grondexploitatie

Conform artikel 6.12 Wro moet bij het wijzigen van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien als met u een anterieure overeenkomst wordt gesloten. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal geregeld, alsmede afspraken over het aanleggen van het openbare gebied, termijnen van realisatie, typen bouwwerken, financiële haalbaarheid, planschade e.d. Tevens zal worden geregeld dat deze overeenkomst in plaats komt van de bepaling van artikel 12 van de akte van levering. De concept anterieure overeenkomst is u reeds toegezonden.

Bestemmingsplanherziening

Om het bouwplan mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Middels een ruimtelijke onderbouwing moet u aantonen dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij is tenminste het volgende van toepassing:

1. Archeologie: Het plangebied heeft in grote mate de archeologische waardering 5. Dit betekent dat vooraf een historisch en verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd om een beter beeld te krijgen van de bodemopbouw. Op basis van dit onderzoek zal duidelijk moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is of dat het plangebied ten aanzien van archeologie kan worden vrijgegeven.
2. Op het onderhavige plan is de vormvrije-m.e.r. van toepassing. Dit betekent dat u vóór het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, een m.e.r.-beslissing moet aanvragen aan het bevoegd gezag door middel van een m.e.r.-aankondiging. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken na ontvangst van deze aankondiging een beslissing. Het besluit vormvrije-m.e.r. wordt als bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Tegen het besluit op de vormvrije m.e.r. staat geen separaat bezwaar/beroep open.
3. Bodem; er moet een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) worden opgesteld. Tevens dient de grond te worden onderzocht op PFAS.
4. Externe veiligheid: Ten aanzien van de externe veiligheid moet advies worden ingewonnen bij de veiligheidsregio.
5. Flora-fauna: Er moet een quickscan flora-fauna worden opgesteld. Naargelang de uitkomst van dit onderzoek moet er wellicht een nader onderzoek plaatsvinden.

6. Parkeren: Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen moet voldoen aan de Nota Parkeernormen. Het plangebied is in beginsel groot genoeg om deze parkeerplaatsen op een goede manier te realiseren.
7. Openbaar gebied: Het aan te leggen openbare gebied moet voldoen aan de inrichtingseisen van Leudal. Het hemelwater moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. De K-waarde van de bodem dient nader onderzocht te worden. De watertoets dient tevens te worden voorgelegd aan het waterschap, omdat de toename van het verharde oppervlak groter is dan 2000 m².
8. Er dient een onderzoek naar stikstofuitstoot plaats te vinden. De realisatie van het plan en het gebruik van de uiteindelijke woningen moet voldoen aan de gestelde normen

Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Allan Janssen via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Leudal,
Namens dezen,

*M. Leenders-
Stassen*

Mr. M.H.M.G. Leenders-Stassen
Teamleider Ontwikkeling