

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt 8

Gezien het voorstel van het college d.d. 19 mei 2020, nummer BenW\1664;

Overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan "Heverstraat 8" ter inzage heeft gelegen van 26 maart 2020 tot en met woensdag 6 mei 2020;
- gedurende deze periode géén zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op:

- het bepaalde in artikel 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening;
- het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet;
- de bepalingen in de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woning Heverstraat 8, 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.BP20RoHeverstraat8-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP20RoHeverstraat8-VG01.dxf
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
2. Geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan 'Woning Heverstraat 8, Roggel' vast te stellen.

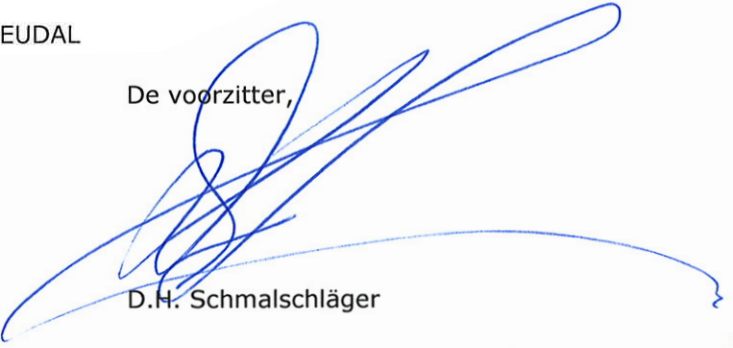
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 30 juni 2020.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,


Drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,


D.H. Schmalschläger

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

30 juni 2020

Agendapunt 8

Onderwerp

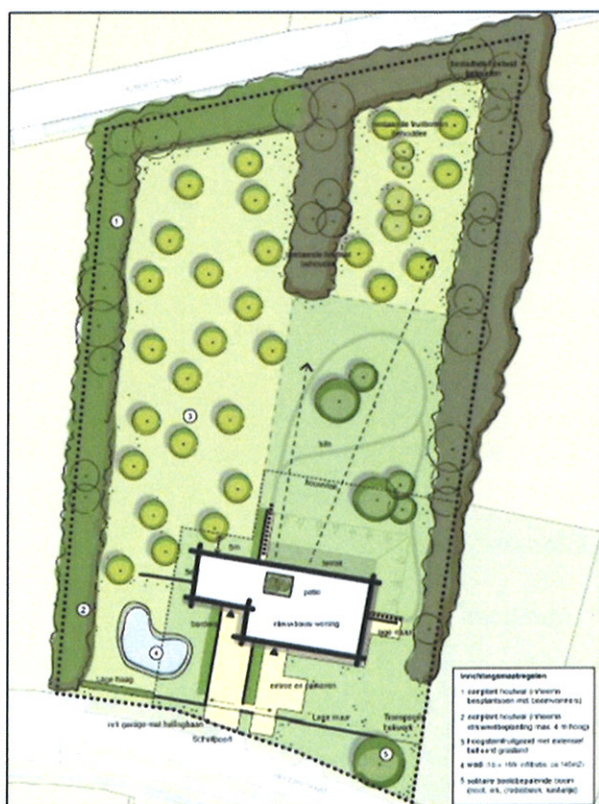
Vaststellen bestemmingsplan "Heverstraat 8, Roggel"

Portefeuillehouder(s)

wethouder Mr. A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Op 21 mei 2019, verzonden 22 mei 2019, heeft ons college uw raad geïnformeerd over het planvoornemen van de heer Heerschap voor de herontwikkeling van zijn bedrijfslocatie aan de Heverstraat 8/8a in Roggel. De bakkerij en de bestaande bedrijfswoning op onderhavig adres worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt één nieuwe woning terug. De bakkerij van firma Heerschap is verhuisd naar Nederweert. De nieuwe woning krijgt een groter oppervlakte dan normaliter toegestaan binnen het bestemmingsplan 'woonkernen', dit ter compensatie voor het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen. Het totale bebouwingspercentage neemt hierdoor fors af. De woning komt voor een klein gedeelte op het naastgelegen perceel te liggen met de bestemming 'agrarijsch met waarden' te liggen. De bestaande afwateringsloot wordt verplaatst naar de nieuwe linker perceelgrens en wordt, in overleg met het waterschap Limburg, ondergronds aangelegd. Het resterende perceel krijgt een agrarische bestemming en wordt landschappelijk ingepast, rekening houdend met de agrarische waarden en conform het positieve advies van de kwaliteitscommissie Leudal. Uw raad heeft géén wensen en bedenkingen geuit over de voorgenomen ontwikkeling.



Het betreft een positieve en kwalitatieve ontwikkeling. Het saneren van een bedrijf met een categorie 1 en 2 én aanduiding 'bakkerij toegestaan' komt het woon- en leefklimaat ten goede. Er wordt een overlastlocatie in de kernrandzone gesaneerd. In dit specifieke geval zal geuroverlast verdwijnen en ook de verkeersbewegingen zullen sterk afnemen. Ook toekomstige overlast wordt voorkomen. Naast een bakkerij mogen namelijk ook andere categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden op het perceel. Daarnaast geeft het perceel nog uitbreidingsmogelijkheden, waardoor de versterking kan toenemen (er mag conform het vigerende bestemmingsplan nog ongeveer 1530 m² gebouwd worden). Door het

wijzigen van de bestemming naar wonen wordt voorkomen dat ook in de toekomst gebruik gemaakt kan worden van deze bedrijfsbestemming. Een woonbestemming sluit verder beter aan bij de bestaande bebouwing dan de huidige bedrijfsbestemming. De woonbestemming van de naastgelegen woning wordt doorgetrokken en sluit aan bij de reeds eerder gerealiseerde grotere 'ruimte-voor-ruimte woningen' aan de Heverstraat 12 en 14. In deze geval is het verantwoord om een woning toe te staan met een groter bebouwd oppervlakte dat normaal is toegestaan in het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'. Ten opzichte van de huidige bebouwing neemt de versterking fors af. Conform de huidige regels mag maximaal 2669 m² bebouwd worden. Hiervoor wordt één woning teruggebouwd met een bebouwd oppervlakte van ongeveer 474 m². Ruimtelijk-stedenbouwkundig is geen bezwaar tegen het realiseren van de beoogde woning. De woning sluit qua korrelgrootte goed aan bij de omgeving. Dit wordt onderschreven door de positieve adviezen van de commissie ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitscommissie. Volkshuisvestelijk is er tevens geen bezwaar tegen het verzoek. Het aantal woningen neemt niet toe (de bestaande bedrijfswoning wordt immers gesloopt).

Om aan de ontwikkeling mee te kunnen werken moeten de bestemmingsplannen 'woonkernen Leudal 2017' en 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' worden gewijzigd. Het ontwerp bestemmingsplan 'Heverstraat 8, Roggel' heeft ter inzage gelegen van 26 maart 2020 tot en met woensdag 6 mei 2020. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan 'Heverstraat 8, Roggel' kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Financiële paragraaf

Alle financiële risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst wordt naast het kostenverhaal ook de stedenbouwkundige voorwaarden, aanpassing openbaar gebied e.d. geregeld en verzekerd. Door het overeenkomen van een anterieure overeenkomst kan worden afgezien van het op- en vaststellen van een exploitatieplan.

Communicatieparagraaf

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven op de gebruikelijke wijze. Voort bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid om een beroepsschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

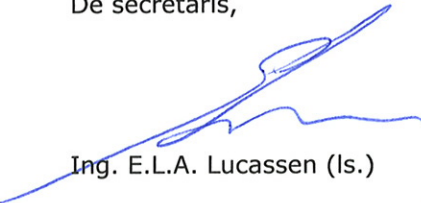
Bijlage(n)

- ontwerp-bestemmingsplan "Heverstraat 8, Roggel"
- ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Heverstraat 8, Roggel"

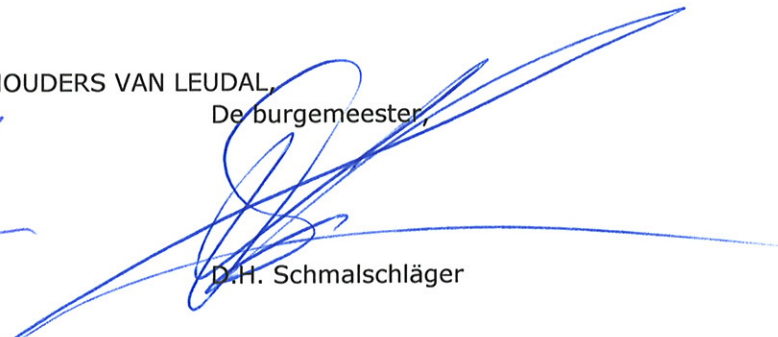
Heythuysen, 19 mei 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De secretaris,

De burgemeester,



Ing. E.L.A. Lucassen (ls.)



D.H. Schmalschläger