

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B024
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Botsestraat 7 Leuth
Datum B&W-vergadering:	5 april 2022
Datum raadsvergadering:	19 mei 2022
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	Afke Post
e-mailadres:	A.Post@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-091428
Documentnummer:	VB/Raad/22/01361

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Botsestraat 7 te Leuth ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemers hebben de locatie onder voorbehoud gekocht en willen deze locatie omzetten naar een woonbestemming om zo de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als reguliere woning. Tevens willen de initiatiefnemers de voormalige bedrijfsgebouwen slopen. Na de sloop van de overblijvende bedrijfsgebouwen zal een extra woning op het perceel toegevoegd worden. Er kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, omdat deze de voorwaarden stelt dat er geen burgerwoningen mogen worden bijgebouwd. Het plan houdt in dat er een functieverandering plaatsvindt voor het percelen kadastraal bekend als Leuth sectie E, nummers 354 en 274.

Beoogd effect

Door vaststelling van het Bestemmingsplan Botsestraat 7 te Leuth wijzigt u de bestemming van de locatie Botsestraat 7 te Leuth. Met het nieuwe bestemmingsplan komt er ruimte om een tweede woning op de locatie neer te zetten. Daarnaast zullen er kleinschalig agrarisch/recreatief initiatieven ondernomen worden zoals een voedselbos en een paardenwei. De initiatiefnemers passen de locatie landschappelijk in.

Argumenten

1.1 Door de functieverandering verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Botsestraat 7 te Leuth

De locatie Botsestraat 7 te Leuth heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Archeologie'. Er staat een bedrijfswoning en enkele bedrijfspanden op de locatie. De bedrijfspanden zullen allemaal gesloopt worden. Daarvoor wordt één burgerwoning teruggebouwd. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

De landschappelijke inpassing focust zich vooral op de zuidzijde van het gebied, dat ingericht wordt als landschappelijk groen bij de woningen. Er wordt een voedselbos aangeplant. Daarnaast wordt aan deze westzijde een haag aangeplant ten behoeve van erfafscheiding. Aan de oostzijde komt een tweezijdige bomenrij langs de oprit vanaf de Botsestraat. De rest van het westelijk deel van het perceel voor de woningen wordt ingericht als kruiden- en bloemrijk grasland. Het oostelijk gelegen deel wordt ingericht als paardenwei. Ten behoeve van de paardenwei is aan de noordoostzijde een schuilgelegenheid gesitueerd.

1.2 Uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen beleidsmatige planologische of milieukundige bezwaren zijn voor de functieverandering van de locatie

We hebben het plan getoetst op diverse aspecten die een goede ruimtelijke ordening voorschrijven. Ten eerste is er gekeken naar gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Maar ook is er getoetst aan diverse milieuaspecten. Zoals de ligging nabij bedrijventerrein Lieskes Wengs en omliggende agrarische bedrijven. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn.

1.3 In het bestemmingsplan hebben wij regels opgenomen om de sloop van de bedrijfspanden en de realisatie van het inpassingsplan af te dwingen.

In artikel 5 van de regels, waar de bestemming Wonen nader wordt geduid, is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die stelt dat:

- de voormalige bedrijfspanden zijn gesloopt voordat er een bouwvergunning voor de nieuwe woning wordt aangevraagd;
- het landschappelijk inpassingsplan binnen 12 maanden na het in gebruik nemen van de woning wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

1.4 We behouden de dubbelbestemming Archeologie op een deel van de percelen en hebben in de anterieure overeenkomst een artikel opgenomen om verdere vergraving van het terrein inzichtelijk te maken

Het archeologische onderzoek is alleen uitgevoerd binnen de woonbestemming. In de toelichting is aangegeven dat er buiten de woonbestemming onder de vrijstellingsgrens en diepte zal worden gegraven. Om in de toekomst ook zeker te zijn dat er niet zonder toestemming van het bevoegd gezag dieper gegraven zal worden blijft de dubbelbestemming Archeologie op een deel van het terrein aanwezig.

De initiatiefnemers willen een voedselbos aanplanten. De aanplant van bomen kan eventuele archeologische waarden verstoren. Daarom hebben we in de anterieure overeenkomst opgenomen, dat de initiatiefnemers voorafgaand aan de aanleg van het voedselbos inzichtelijk moeten maken waar en hoe diep er wordt gegraven. Dan kunnen we de afweging maken of een aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Om dit te waarborgen hebben we in de anterieure overeenkomst een boetebeding opgenomen.

1.5 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan Botsestraat 7 te Leuth heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Er is hierdoor geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.1 Met de initiatiefnemers hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer.

Er is al sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt. Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval als wij met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de Botsestraat 7 te Leuth hebben wij met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. Het is daardoor niet meer nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttkening

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemers hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin hebben wij opgenomen dat de initiatiefnemer de ambtelijke kosten en eventuele planschade betaalt.

Communicatie

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlage

1. Vast te stellen Bestemmingsplan Botsestraat 7 te Leuth (inclusief bijlagen)

Burgemeester en wethouders

De secretaris,
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van .

overwegende dat:

- Door de functieverandering de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Botsestraat 7 te Leuth verbeterd;
- Uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen beleidsmatige planologische of milieukundige bezwaren zijn voor de functieverandering van de locatie;
- In het bestemmingsplan wij regels hebben opgenomen om de sloop van de bedrijfspanden en de realisatie van het inpassingsplan af te dwingen;
- We de dubbelbestemming Archeologie behouden op een deel van de percelen en in de anterieure overeenkomst een artikel hebben opgenomen om verdere vergraving van het terrein inzichtelijk te maken;
- Op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze zijn ingediend;
- We met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst hebben afgesloten;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Botsestraat 7 te Leuth ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 12 mei 2022,

De raadsgriffier,

mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,

mr. M. Slinkman