VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 4 juni 2024

NR.: RI-24-00936

Onderwerp: Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Graanmolen Leveroy	Agendapunt	**10.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2024-29**

Voorstel:

1. Op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet een positief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 9 eengezinswoningen aan de Graanmolen te Leveroy
2. In te stemmen met het toepassen van de regulier voorbereidingsprocedure bij de vaststelling van deze omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris, De burgemeester,

drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	:
		Auteur	: M. Hartjes
Datum	: 4 april 2024		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Graanmolen Leveroy
Raadsvoorstel nr: RI-24-00936
Raadsvergadering d.d. 4 juni 2024

Voorstel
1. Op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet een positief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 9 eengezinswoningen aan de Graanmolen te Leveroy
2. In te stemmen met het toepassen van de regulier voorbereidingsprocedure bij de vaststelling van deze omgevingsvergunning.

Inleiding
Leiverse Velden is een woningbouwontwikkeling in de kern Leveroy. Leiverse Velden is een onderdeel van het Dorpsontwikkelingsplan Leveroy dat in februari 2006 is vastgesteld. Om woningbouw op de locatie mogelijk te maken is in 2008 een ruimtelijke procedure doorlopen waarvoor de exploitatieovereenkomst “Leiverse Velden” gesloten is met de projectontwikkelaar.

In de hierop volgende jaren is fase 1 en fase 2 zoals beschreven in deze exploitatieovereenkomst uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de bouw van respectievelijk 31 en 32 woningen. Deze fasen zijn afgerond in 2022.

Fase 3 (de laatste fase) omvat 9 woningen die nog in ontwikkeling worden gebracht. Ontwikkelaar HVG heeft onlangs de exploitatieovereenkomst voor dit deel van het exploitatiegebied overgenomen van Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF. Het College heeft op 19 december 2023 ingestemd met deze contractovername door middel van Collegebesluit BW-23-04751.

HVG heeft een bouwplan ontwikkeld dat de bouw van 9 eengezins koopwoningen mogelijk moet maken op deze locatie. De woningen zullen verkocht worden binnen het segment betaalbare koop. Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met een door de rijksoverheid vastgestelde koopprijs van max. € 390.000,-- V.O.N. (prijspeil 1-1-2024)

Onderdeel van dit bouwplan is ook de aanleg van een geluidsscherm, parkeerplaatsen en de aanpassing van de bestaande openbare infrastructuur.

Beoogd effect
Het realiseren van 9 eengezins koopwoningen in de periode 2024/2025 in Leveroy

Argumenten

1.1 Voortzetting Dorpsontwikkelingsplan
De ontwikkeling is onderdeel van het Dorpsontwikkelingsplan Leveroy, wat impliceert dat het project bijdraagt aan de langetermijnvisie voor de gemeenschap en de omgeving. De continuïteit van dit plan zorgt voor gestage ontwikkeling en verbetering van de woonkwaliteit.

1.2 Plan draagt bij aan de lokale woningbouwopgave
Het plan maakt al langere tijd deel uit van de lokale planvoorraad. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave zoals we die hebben vastgelegd in de regionale structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 en de Woondeal Limburg. Kwalitatief sluit het plan goed aan bij de opgave uit de Woondeal om 2/3 van de te realiseren woningen in het betaalbare segment te bouwen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000).

1.3 Verlichten druk woningmarkt
De realisatie van 9 eengezins koopwoningen draagt bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt in Nederweert, vooral gezien de doelgroep betaalbare koopwoningen. Hiermee komen we tegemoet aan de grote vraag naar woningen van jonge gezinnen en starters op de woningmarkt .

1.4 Verbetering infrastructuur
Het bouwplan omvat niet alleen de bouw van woningen maar ook de aanleg van een geluidsscherm, extra parkeerplaatsen en aanpassingen aan de bestaande openbare infrastructuur. Het plaatsen van een geluidsscherm komt voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek in het kader van een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA). Dit verbetert de levenskwaliteit voor de huidige en toekomstige bewoners van Leveroy.

1.5 Bevoegd gezag
De Raad is bevoegd gezag om een bindend advies te geven over deze ontwikkeling op basis van het op 19 december 2021 genomen raadsbesluit.

2.1 Eerdere vastgestelde plannen
Leiverse Velden Fase 3 is onderdeel van een langer lopend ontwikkelingsplan waarvan eerdere fasen reeds succesvol zijn uitgevoerd. In eerdere stadia van deze gebiedsontwikkeling hebben uitgebreide beoordelingen en planningsprocessen plaatsgevonden waardoor het toepassen van de reguliere voorbereidingsprocedure verdedigbaar is.

2.2 Snellere realisatie
De keuze voor de reguliere voorbereidingsprocedure zal leiden tot een snellere realisatie van de woningbouwprojecten. Dit is vooral relevant vanwege de actuele druk op de woningmarkt. Door het proces te versnellen, kunnen woningen eerder beschikbaar komen voor potentiële bewoners.

2.3 Vermindering van bureaucratie
De reguliere procedure is minder bureaucratisch en vereist minder administratieve stappen dan de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit resulteert in lagere kosten voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente, wat indirect de kosten van de woningen kan beïnvloeden.

2.4 wijzingsbevoegdheid
Het huidige bestemmingsplan kent een reeds de bestemming Wonen met hierop een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van maximaal 9 woningen mogelijk te maken. Bij de totstandkoming van deze bestemming met wijzingsbevoegdheid is een uitgebreide voorbereidingsprocedure al van toepassing geweest waardoor het nu toepassen van de reguliere voorbereidingsprocedure verdedigbaar is

Kanttekeningen
1,1 Het plan voorziet niet in sociale huurwoningen
De Woondeal Limburg verplicht gemeenten die minder dan 30 % sociale huurwoningen in de woningvoorraad hebben, toe te groeien naar een woningvoorraad met minimaal 30 % sociale huurwoningen. Dit willen we bereiken door in de totale nieuwbouwprogrammering hierop te sturen. Dit wil niet zeggen dat op planniveau een norm van 30% sociale huur verplicht is. Niet ieder plan (met name kleinere plannen) hebben de mogelijkheid om sociale huurwoningen op te nemen. Dit kan leiden tot een onhaalbare businesscase. Het ontbreken van sociale huurwoningen in dit plan wordt bijvoorbeeld gecompenseerd door plannen als Gutjesweg (>60 %), Carisplan (100 % en Bredeweg fase 2 (100 %).

2.1 Beperkte inspraakmogelijkheid
Het toepassen van de reguliere voorbereidingsprocedure kan ertoe leiden dat burgers en belanghebbenden minder mogelijkheden hebben om inspraak te leveren op het project. Dit is echter uit te leggen omdat er al eerdere mogelijkheden zijn geweest tot inspraak op de totale gebiedsontwikkeling.

Uitvoering
Behandeling in raadsvergadering van 4 juni 2024

Communicatie en participatie
Voordat het plan in procedure gaat, wordt in het kader van het participatieproces door ontwikkelaar HVG een informatiebijeenkomst georganiseerd om omwonenden te informeren over bouwplan en het te doorlopen proces van procedures en realisatie. Dit in aanvulling op de reeds gevoerde omgevingsdialoog zoals voorgeschreven bij een aanvraag BOPA.

Financiële gevolgen
Leges worden geïnd via de legesverordening.

Bijlagen

Concept Raadsvoorstel
Bijlage 1 – Ruimtelijke onderbouwing BOPA
Bijlage 2 – Quickscan Ecologie
Bijlage 3 – Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 4 – Selectieadvies en Besluit Archeologie
Bijlage 5 – Akoestisch Onderzoek

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat de onderbouwing omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA Leiverse Velden Fase 3 getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het voorstel nr. 2024-29 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2024

Gelet op artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet.

Besluit

1. Op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet positief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 9 eengezinswoningen aan de Graanmolen te Leveroy

2. In te stemmen met het toepassen van de regulier voorbereidingsprocedure bij de vaststelling van deze omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juni 2024,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. T. (Thijs) Deckers B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak