

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 4 juli 2023
Voorstel : 2023-053

Zaaknummer: 1894/2022/2619182
Documentnummer: 1894/2023/2746290
Datum collegebesluit: 22 mei 2023

Onderwerp

Vaststellen 'bestemmingsplan RvR woning Schrames' Helden

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de integrale versie van de Nota van zienswijzen en de ingediende zienswijze.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De bijgevoegde nota van zienswijzen vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de genoemde nota;
- 2 Het "bestemmingsplan RvR woning Schrames" IMRO code: NL.IMRO.1894. BPL0285-VG01 gewijzigd vast te stellen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimtewoning aan de Schrames ongenummerd in Helden. Dit is de zevende van de in totaal negen resterende Ruimte voor Ruimtekavels die wij als gemeente ontwikkelen. De koop- en verkoopovereenkomsten zijn na collegebesluit van 15 januari 2015 aangegaan met de koper van de Ruimte voor Ruimtekavel.

De locatie ligt ten oosten van de bestaande woning op nummer 11 en grenst hier direct aan. De planlocatie ligt in het beekdal van de Kwistbeek. Door te voorzien in een passende landschappelijke inpassing, kan in dit geval medewerking worden verleend aan het realiseren van de woning in het beekdal.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 22 oktober tot en met 3 december 2022. Er is wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van het bestemmingsplan, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen, toegevoegd aan de stukken.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de gewenste Ruimte voor Ruimtewoning, waarmee invulling wordt gegeven aan de woningbouwopgave in Peel en Maas..

Argumenten

- 1.1 *Er is één zienswijze ingediend, naar aanleiding waarvan het plan is aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen*
Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen.
Er is één zienswijze ingediend. Een samenvatting van deze zienswijzen en een reactie hierop is opgenomen in bijgevoegde Nota van zienswijzen. Het bestemmingsplan is aangevuld naar aanleiding van de ingediende zienswijze.
De grondslag van het bestemmingsplan is echter niet verlaten door de aanvulling en daarmee kan het plan gewijzigd worden vastgesteld. Het plan hoeft niet opnieuw als ontwerp ter inzage te worden gelegd.
- 2.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Schrames ong. ligt in het 'Omgevingsplan Kwistbeek' en heeft de bestemming 'Agrarisch'.
Conform artikel 3.1 uit het vigerende 'Omgevingsplan Kwistbeek' is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.
- 2.2 *Het planvoornemen past binnen de Kaderstelling Economie en Ruimte*
De gemeente Peel en Maas heeft op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen.
De gemeente staat, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van de dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen.
- 2.3 *Het planvoornemen voldoet aan de 'Beleidsregel Woningbouwverzoeken 2018'*
Het plan valt onder de uitzonderingen van artikel 3 van deze beleidsregel. Het plan voldoet aan voorwaarden gesteld in artikel 4 voor verzoeken ruimte voor ruimte. Voor de motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1 uit de toelichting.
- 2.4 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*
Voor de motivering van de goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting opgesteld. De toelichting en bijbehorende bijlagen bevatten een motivering met alle aspecten die betrekking hebben op het aspect goede ruimtelijke ordening.
- 2.5 *Ondanks dat er sprake is van een beekdal, is de bouw van de woning aanvaardbaar*
Het plangebied is aangeduid als beekdal buiten de kern. Op basis van ons beleid moet

terughoudend worden omgegaan met het bouwen van woningen in een beekdal. Dit wil echter niet zeggen dat er helemaal geen woningen gebouwd zouden mogen worden, maar er geldt wel een verzwaarde motiveringsplicht op het moment dat het bouwen van een woning wél wordt toegestaan. In dit geval is aangetoond dat de bouw van de woning mogelijk kan worden gemaakt. Er wordt immers voorzien in een bij het beekdal passende landschappelijke inpassing, waardoor het beekdal wordt versterkt. Er blijft daarnaast oostelijk van de woning een open gebied gehandhaafd, waardoor de openheid en het zicht op het beekdal behouden blijven.

In het bebouwingslint aan deze zijde van de Schrames is sprake van een afwisseling tussen openheid en bebouwing. Door de nieuwe woning aansluitend aan de beide bestaande woningen te realiseren, wordt een afronding van dit clustertje aan bebouwing bereikt. De overige gronden blijven agrarisch bestemd en daar wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt door het onderhavige bestemmingsplan.

2.6 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens het vooroverleg*

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De Provincie is akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

2.7 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*

Naast het publiceren in het gemeenteblad en de gemeentelijke website heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Dit is terug te vinden in paragraaf 8.2.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

3.1 *Er is sprake van een procedure waarop de Grondexploitatiewet van toepassing is*

Het bouwen van een woning is een Grondexploitatiewet plichtige activiteit. De gemeente is echter de initiatiefnemer van dit plan, waardoor de kosten van de procedure voor rekening komen van de gemeente. Daarom is er geen anterieure overeenkomst opgesteld.

Financiën

De kosten van de procedure komen bij een ruimte voor ruimte woning voor rekening van de gemeente. De kosten hiervan worden gedekt uit de verkoop van de grond door de gemeente aan initiatiefnemer. De gemeente heeft de grond gekocht voor een bedrag van € 4.000,-. Initiatiefnemer koopt de grond voor een bedrag van € 185.000,- van de gemeente terug als het bestemmingsplan onherroepelijk is. De overeenkomst hiervoor is al ondertekend. Het resultaat zal conform bestaand beleid worden toegevoegd aan de reserve strategische 'verwervingen'.

Juridische afwegingen

n.v.t.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 8.2.3 van de toelichting;

- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

Openbaar:

- Toelichting Schrames ong.
- Regels Schrames ong. (inclusief landschappelijk inpassingsplan als bijlage)
- Verbeelding Schrames ong.
- Nota van zienswijzen Schrames ong.
- Geanonimiseerde zienswijze
- Verkennend bodemonderzoek Schrames ong. (HMB BV, kenmerk 22253601A)
- Akoestisch onderzoek Schrames ong. (HMB BV, kenmerk 22281808N)
- Flora en Fauna inspectie voor locatie Schrames te Helden (Faunaconsult)

Niet openbaar/alleen ter inzage voor de raad:

- Niet-geanonimiseerde zienswijze Achmea Rechtsbijstand, kenmerk R221196006 (d.d. 15 november 2022) (integrale versie)
- Niet-geanonimiseerde versie Nota van zienswijzen Schrames ong. (integrale versie)