Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 8 juni 2021
Voorstel : 2021-030

Zaaknummer : 1894/2020/2320278
Documentnummer : 1894/2021/2380545
Datum collegebesluit : 3 mei 2021

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “Kloosterstraat ong. Helden” ter realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning aan de Kloosterstraat te Helden (naast de woning Kloosterstraat 60)

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het bestemmingsplan “Kloosterstraat ong. Helden” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0238-VG01 vast te stellen;
2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Onderhavig plan is een wijziging van het bestemmingsplan om de oprichting van één Ruimte voor Ruimtewoning mogelijk te maken aan de Kloosterstraat in Helden (naast de woning Kloosterstraat 60). Het is op basis van het vigerende bestemmingsplan nu niet toegestaan ter plaatse een Ruimte voor Ruimtewoning te realiseren. Door middel van een wijziging van het bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming met bouwrecht. De realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning wordt met deze wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Dit is de tweede ruimte voor ruimte woning waar een bestemmingsplan voor in procedure wordt gebracht van de ‘resterende 9 kavels ruimte voor ruimte’ (gemeentelijke kavels).

Beoogd effect
Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch kader gecreëerd op basis waarvan te zijner tijd de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie worden gereguleerd.

Argumenten
1.1 *Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie (langs) de Kloosterstraat 60 te Helden ligt in het “Omgevingsplan Kwistbeek” en heeft de bestemming ‘Agrarisch’. Conform artikel 3 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is

derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Het plan voldoet aan de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'
Het plan is getoetst aan de doelen zoals die zijn gesteld in het gemeentelijk beleid voor het toestaan van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is toegestaan; de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd door middel van de Ruimte voor Ruimteregeling en voldoet daarmee aan de voorwaarden uit de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'.

1.3 Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Baarloseweg
Het plangebied maakt zowel in ruimtelijk opzicht als op basis van het vigerend bestemmingsplan (de aanduiding 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten' geldt voor een groot deel van het plangebied) onderdeel uit van het historische bebouwingslint van de Baarloseweg. Het plangebied ligt direct naast de bestaande woning Kloosterstraat 60. De realisatie van een nieuwe woning op deze locatie versterkt het bebouwingslint.

1.4 Het plangebied wordt voldoende landschappelijk ingepast
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

1.5 Het plan is met de omgeving gecommuniceerd
De aanvragers hebben de omgeving meegenomen in de plannen. De aanvragers hebben de direct betrokken omwonenden benaderd. De omwonenden hebben daarbij aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de wijziging van het bestemmingsplan en kunnen zich positief vinden in de realisatie van een Ruimte voor Ruimtewoning ter plaatse. Zie paragraaf 8.2 van de toelichting waar dit beschreven is.

1.6 Het plan past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie
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.

1.7 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijke een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Er is sprake van een procedure waar 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 € 5000,00. Initiatiefnemer koopt de grond voor een bedrag van € 185.000,00 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
De gemeente is de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan; daarom wordt geen planschade overeenkomst vastgesteld.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken in paragraaf 8.2 van de toelichting (zie ook onder 1.5);
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van bekendmaking in het Gemeenteblad en de Staatscourant en daarnaast op de gemeentelijke website en ter inzage legging van het bestemmingsplan.

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):

- De toelichting, inclusief bijlagen:
  - Berekeningen voorgrondbelasting
  - AERIUS-berekeningen

  Separate bijlagen bij de toelichting:
  - Landschappelijk inpassingsplan
  - Verkennend bodemonderzoek
  - Akoestisch onderzoek
  - Flora- en fauna inspectie
  - Archeologisch onderzoek

- De regels bestemmingsplan, inclusief bijlagen:
  - Landschappelijk inrichtingsplan Kloosterstraat ong. Helden
  - Overzicht beroep of bedrijf aan huis

- De verbeelding bestemmingsplan