

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z2022-002105

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Graspeel ong. Zeeland

2022 / 6	
Auteur	: Dolf Derks
Domein/team	: Ruimte / planvorming en ontwerp
E-mail	: Dolf.Derks@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Portefeuillehouder Ruimte

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kleine Graspeel ong. Zeeland

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Kleine Graspeel ong. Zeeland' ongewijzigd vast te stellen inclusief 'Zienswijzen nota bestemmingsplan Kleine Graspeel ong. Zeeland'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan een postzegel bestemmingsplan t.b.v. de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Agrarisch – 2'. Binnen deze bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om een woning te realiseren.

Op 4 februari 2020 heeft het college van Landerd een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Op 18 maart 2021 is door het college van Landerd een nieuw principebesluit genomen. Daarin is duidelijkheid gegeven over de maximale omvang van de woning.

Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer in maart 2021 een aanvraag voor een bestemmingsplan ingediend. Op 21 december 2021 heeft het college van Landerd ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten dit ontwerp vanaf 3 januari tot en met 14 februari ter inzage te leggen. Over deze ter inzage legging is de raad met een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben ingestemd met het plan.

Gedurende bovengenoemde zienswijze periode zijn er 3 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan:

Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, de zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen'.

De Nota van zienswijzen is als bijlage opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Omdat deze aanvulling in de toelichting (niet juridisch deel) wordt gedaan en de aanvulling de aard en omvang van het plan niet verandert kan het plan ongewijzigd vastgesteld worden.

1.2 De ontwikkeling van deze woning sluit goed aan bij de omgeving:

De toe te voegen woning op deze locatie sluit ruimtelijk gezien goed aan bij het bebouwingscluster aan de Hooge Raam – Kleine Graspeel. Het toevoegen van een woning op deze locatie is stedenbouwkundig gezien dan ook goed voorstelbaar.

1.3 Bestemmingsplan is inhoudelijk akkoord bevonden:

Het plan is getoetst aan het geldend beleid en de milieutechnische en planologische aspecten. Het plan is passend binnen beleid en er zijn geen milieutechnische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig:

Er is een planschadeovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is op deze wijze voldoende verzekerd, zodat het niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Na vaststelling geldt een wettelijke beroepstermijn:

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Gedurende een termijn van zes weken kan dan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

1.2 De locatie ligt conform de Structuurvisie niet in een bebouwingsconcentratie:

Het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte woningen is voorbestemd voor de in de structuurvisie aangewezen bebouwingsconcentraties. De locatie is echter conform de Structuurvisie niet gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie, maar in agrarisch gebied. In de structuurvisie is echter een uitzondering opgenomen voor zoekgebied verstedelijking, waar hier sprake van is.

Tevens is deze locatie wel als bebouwingsconcentratie 'Kleine Graspeel' opgenomen in de 'Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling'. Deze bebouwingsconcentratie kenmerkt zich als een kernrandzone/overgang kern-buitengebied, waarbij wonen, gezien de ligging, een functie is die passend is in deze concentratie. In de bijbehorende visiekaart is de locatie ook aangeduid als zoekrichting voor het toevoegen van een woning.



1.3 De Landschapsinvesteringsregeling (LIR) en Nota kostenverhaal 2017 (o.a. bovenwijkse voorzieningen) zijn niet van toepassing:

Nog niet alle beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Uden en Landerd zijn geharmoniseerd. Dit geldt ook voor de LIR en de Nota kostenverhaal 2017 uit de voormalige gemeente Uden, waardoor deze voor dit initiatief uit de voormalige gemeente Landerd niet van toepassing zijn. Wel is er aan de vergelijkbare beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Landerd getoetst, in dit geval de Nota kwaliteitsverbetering en Nota grondbeleid.

Financiën

Anvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De woning zal aan de recente regelgeving (o.a. gasloos, BENG enz.) gaan voldoen.

Participatie

Als voorwaarden aan principemedewerking is aangegeven dat initiatiefnemer in overleg zou gaan met omwonende. Initiatiefnemer is ook in overleg getreden met diverse buurtbewoners (zie toelichting). Gelezen de zienswijzen is dit echter niet naar ieders tevredenheid gebeurd.

Communicatie

De initiatiefnemers en indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van uw besluit. Ook wordt de vaststelling officieel bekend gemaakt via het gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd..

Vervolg

Zie communicatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Vast te stellen bestemmingplan Kleine Graspeel ong. Zeeland (incl. zienswijzen nota)
2. Ingediende zienswijzen

Bijlagen ter informatie

1. -

Maashorst, 7 juni 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: Z2022-002105

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 7 juni 2022:

gelet op artikel artikel 3.1, eerste lid van de Wet Ruimtelijke Ordening;;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan 'Kleine Graspeel ong. Zeeland' ongewijzigd vast te stellen inclusief 'Zienswijzen nota bestemmingsplan Kleine Graspeel ong. Zeeland'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 14 juli 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp