Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 91163-2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Graspeel 15, Zeeland

Auteur	:	Anne Meulepas
Domein/team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	:	Anne.Meulepas@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan 'Graspeel 15, Zeeland'

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Graspeel 15 te Zeeland' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Op 3 november 2022 heeft gemeente Maashorst besloten om medewerking te verlenen aan het herontwikkeling van de agrarische locatie op het adres Graspeel 15, Zeeland. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing op deze locatie te saneren in combinatie met het omzetten van de bedrijfswoning naar een (burger)woonbestemming en het toevoegen van 3 woningen. Daarnaast wordt er een natuurontwikkeling op het perceel gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden.

Beoogd effect
De bestemming van het perceel wijzigen van agrarisch-2 naar wonen, verkeer en natuur.

Argumenten
1.1 Zienswijze ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan
Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen (bijlage 1). De zienswijze leidt tot wijziging van het plan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook deze wijzingen worden benoemd in de Nota van zienswijzen.

2.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd
In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Deze onderbouwing is akkoord bevonden.

2.2 Er is een goed uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan.
Een voorwaarde voor het medewerken aan het initiatief was het opstellen van een goed uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan, waarbij het hele perceel wordt betrokken en extra landschappelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Dit plan is opgesteld en wordt als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

2.3 De toekomstige woningen zijn levensloopbestendig
De meerwaarde van het toevoegen van deze woningen is het oprichten van levensloopbestendige woningen, waarbij alle voorzieningen op de begane grond (waaronder badkamer en slaapkamer) in de woning gerealiseerd worden. Ambtshalve is een definitie van een levensloopbestendige woning opgenomen in de regels en is de regel omtrent het realiseren van de levensloopbestendige woningen sterker geformuleerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is op de verbeelding de aanduiding 'levensloopbestendige woning' toegevoegd.

3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten ter verhaal van (planschade)kosten. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiën
Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor het plan is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid



Door het landschappelijke inpassingsplan wordt extra landschappelijke kwaliteit toegevoegd aan het perceel.

Participatie
Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving van de planlocatie. Van dit dialoog is een samenvatting gemaakt. Er zijn geen zienswijzen door buurtbewoners ingediend.

Communicatie
Het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
2. Verbeelding bestemmingsplan
3. Regels bestemmingsplan
4. Bijlagen regels bestemmingsplan
    1. Landschappelijk inpassingsplan.
5. Toelichting bestemmingsplan
6. Bijlagen toelichting bestemmingsplan
    1. Quickscan flora en fauna
    2. Aerius berekening maximale gebruiksfase project
    3. Aerius berekening aanlegfase wonen
    4. Aerius berekening gebruiksfase wonen
    5. Stikstofdepositieonderzoek
    6. Geluidsonderzoek
    7. Verkennend bodemonderzoek
    8. Landschappelijk inpassingsplan
    9. Invulformulier omgevingsdialoog
    10. Samenvatting omgevingsdialoog
    11. Geuronderzoek
    12. Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit
    13. Nader onderzoek beschermde soorten
    14. Inrichtingsplan inritten en ontsluiting
    15. Certificaat bouwtitel
    16. Rapport bodem- en asbestonderzoek 07-03-2024
    17. Evaluatieverslag bodemsanering.
    18. Aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit
    19. Aanvullende informatie omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit
    20. Mitigatieplan en ecologisch werkprotocol beschermde soorten.
    21. Rapport bodem- en asbestonderzoek 22-08-2024

Bijlagen ter informatie

1. Besluit hogere waarde Wgh

Uden, 3 december 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A van der Pas