Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 5 juli 2022
Voorstel: 2022-066

Zaaknummer: 1894/2021/2500016
Documentnummer: 1894/2022/2565122
Datum collegebesluit: 30 mei 2022

Onderwerp
Vaststellen ‘Bestemmingsplan RvR-woning Pratwinkel 4 in Baarlo’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de planschade-afwentelingsovereenkomst.

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het “Bestemmingsplan RvR-woning Pratwinkel 4 in Baarlo” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0271-VG01 ongewijzigd 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 het oprichten van één Ruimte voor Ruimtewoning mogelijk te maken op Pratwinkel 4 te Baarlo. 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 bouwvlak. De realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning wordt met de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk. Op de naastgelegen percelen op deze locatie op Pratwinkel is in het verleden al meegewerkt aan twee Ruimte voor Ruimte woningen.
Dit is dan de vijfde van de in totaal negen resterende Ruimte voor Ruimte kavels die wij als gemeente kunnen ontwikkelen. De koop- en verkoopovereenkomsten zijn na collegebesluit van 8 november 2021 aangegaan met de koper van het ruimte voor ruimte-kavel.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

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

Argumenten
1.1 *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.

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De locatie Pratwinkel ong. in Baarlo, nabij nr. 4a ligt in het omgevingsplan ‘Kwistbeek‘ en heeft de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Met de aanduiding ‘glastuinbouwconcentratiegebied’.
Conform artikel 4 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 artikel 4 van de ‘Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018’.

1.3 Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Pratwinkel

Het plangebied maakt in ruimtelijk opzicht onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Pratwinkel. In het verleden zijn hier al twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De realisatie van een nieuwe woning maakt het bebouwingslint af.

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 past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie

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.

1.6 Maatwerk voor het bouwen in een glastuinconcentratiegebied

Locaties gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied en in een beekdal zijn in principe uitgesloten voor woningbouw. Middels maatwerk kan hiervan worden afgeweken gelet op:

- De locatie is gelegen binnen het bebouwingslint. Op 12 december 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Pratwinkel vastgesteld. Daardoor zijn twee ruimte voor ruimte woningen aan de Pratwinkel gerealiseerd. Onderhavig plan vervolmaakt het lint tot aan de kern in een stedenbouwkundig juiste wijze.
- In de nabije omgeving zijn meerdere woningen (en een bedrijf) gesitueerd.
- In de structuurvisie Glastuinbouwgebied Tangbroek is op deze locatie expliciet geen uitbreiding glas of aanverwante gepland. Gelet op de grootte van het

resterende kavel heeft de locatie geen ontwikkelpotentie voor glastuinbouw. Wij hebben de LLTB als belangorganisatie betrokken in het voortraject. Zij heeft aangegeven daarom in te kunnen stemmen met deze wijziging. De LLTB is ook op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn van de LLTB geen zienswijzen ontvangen op het planvoornemen.

De landschappelijke inpassing wordt ingezet om het beekdal ter plaatse te versterken, wat aansluit op de ontwikkeldoelen in de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen en het omgevingsplan Kwistbeek.

1.7 Overeenstemming bij overlegpartners tijdens 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 en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

1.8 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.

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 € 5.000,-. 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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager.

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 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 bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

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):

- Toelichting inclusief bijlagen:
  - Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
  - Bijlage 2: Landschapsplan
  - Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
  - Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Regels inclusief bijlagen
- De verbeelding

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor de raad:
- Planschade-afwentelingsovereenkomst