

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z2022-002108

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek'

	2022 /
Auteur	: Willem Leenders
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en Ontwerp
E-mail	: Willem.Leenders@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek'

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek' (NL.IMRO.1991.BPreeHeijtm14-VA01) ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het adres Heijtmorgen 14 te Reek is sprake van een perceel met een detailhandelsbestemming. Het perceel is kadastraal gesplitst en verkocht aan beide burens, woonachtig op de aangrenzende adressen Heijtmorgen 12 en Heijtmorgen 14a. Initiatiefnemer is voornemens om een gedeelte van het aangekochte perceel bij het woonperceel van nummer 14a te voegen en op het resterende deel een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren. Op de locatie van de beoogde woning stond voorheen een bedrijfspand.

Het college van de voormalige gemeente Landerd heeft op 9 juli 2020 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Hierop is door initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Uit de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat dit voldoet aan het vigerende beleid en wetgeving. Ook wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit het principebesluit.

Op 15 maart 2022 heeft het college van de gemeente Maashorst besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan wordt nu aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Beoogd effect

Een niet langer in gebruik zijnde detailhandelslocatie in een woonomgeving wordt vervangen door een levensloopbestendige woning.

Argumenten

- 1.1. *Het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening*
In de toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate gemotiveerd dat de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.
- 1.2. *Het plan is passend binnen het relevante beleid en wet- en regelgeving*
Het betreft een bestemmingsplan voor het omzetten van een incurante detailhandelslocatie naar een woonbestemming inclusief de realisatie van een levensloopbestendige woning. In de gemeentelijke structuurvisie is de planlocatie aangewezen als woongebied. Met het initiatief wordt uitvoering gegeven aan het beleid voor woonbuurten. Het plan is eveneens passend binnen de landelijke en provinciale beleidskaders en wet- en regelgeving. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie en het waterschap. Naar aanleiding van opmerkingen van het waterschap is de toelichting aangepast.
- 1.3. *Voldaan wordt aan de in het principebesluit gestelde voorwaarden*
In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de woning als levensloopbestendige woning wordt gebouwd en dat het voorterrein niet volledig wordt verhard. Ook is het maximum oppervlak aan bijgebouwen vastgelegd en is geborgd dat voldaan wordt aan de parkeernorm. Vanuit Welstand bestaan geen principiële bezwaren. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.
- 1.4. *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Het ontwerpbestemmingsplan is in het gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl bekend gemaakt. Tevens is de initiatiefnemer van het ontwerpbesluit in kennis gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 maart 2022 tot en met 3 mei 2022 voor iedereen ter visie gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Maashorst. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend.
- 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

- 1.2. *Na vaststelling geldt een wettelijke beroepstermijn*
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Gedurende een termijn van zes weken kan dan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Financiën

Aanvrager 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. Na vaststelling van het plan worden de leges voor het vaststellen van dit plan in rekening gebracht bij initiatiefnemer.



Duurzaamheid

In het plan is aandacht voor vergroening van het voorterrein. In de huidige situatie is dit volledig verhard. In de nieuwe situatie mag het voorterrein voor maximaal 50% worden verhard. Een bestaand bedrijfsgebouw wordt hergebruikt als bijgebouw bij de woning op het adres Heijtmorgen 14a. Hiermee wordt kapitaalvernietiging tegengegaan.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden (zie bijlage 3 van het bestemmingsplan). Hieruit zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling naar voren gekomen.

Communicatie

Anvrager zal worden geïnformeerd over het besluit en verdere behandeling in de gemeenteraad. Het besluit tot vaststelling wordt op gebruikelijke manier bekendgemaakt op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het gedurende zes weken ter visie worden gelegd samen met het vaststellingsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek'
 - a. Toelichting
 - b. Bijlagen bij de toelichting
 - Bijlage 1: Quicksan wegverkeerslawaa
 - Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 3a en 3b: Document omgevingsdialoog
 - c. Regels
 - d. Bijlagen bij de regels
 - Bijlage 1: Toelichting parkeerbehoefte basisscholen en kinderdagverblijven
 - e. Verbeelding

Bijlagen ter informatie

1. Principebesluit

Maashorst, 31 mei 2022

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

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: Z2022-002108

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 31 mei 2022:

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

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek' (NL.IMRO.1991.BPreeHeijtm14-VA01) ongewijzigd vast te stellen
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