Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan en wijziging welstandsnota 'Meisevoort - Krekelberg, Gassel'
Datum	:	23 maart 2021
Portefeuillehouder	:	T.H.W.M. Lemmen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	13 april 2021
Agendapunt commissie	:	8
Datum raad	:	11 mei 2021
Agendapunt raad	:	7

Samenvatting voorstel

Het voornemen is om op de hoek van de Meisevoort en de Krekelberg in Gassel twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, is het voorstel om medewerking te verlenen aan het voornemen via een herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend, deze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota vast te stellen, zodat dit als welstandskader voor de omgevingsvergunningen toegepast kan worden.

Voorstel besluit

1. De nota zienswijzen vast te stellen en degene die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt, hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), maar wel van de plantoelichting.
2. Het bestemmingsplan 'Meisevoort - Krekelberg, Gassel' (NL.IMRO.0786.BPBuMeiskrekelb-VA01) zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'RvR Meisevoort-Krekelberg' als wijziging van de welstandsnota vast te stellen.

Financiën
Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten in verband met de borging van de kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure. In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Wettelijk kader en beleidskader
Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Communicatie en participatie
Over de plannen is er vooroverleg gevoerd met andere overheidsinstanties, hieruit zijn geen aanpassingen van het plan voortgekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er een zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel is in de plantoelichting een aanvullend akoestisch onderzoek opgenomen, waarmee wordt aangetoond dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Duurzaamheid
In de herziening van het bestemmingsplan is geborgd dat de benodigde landschappelijke investering wordt uitgevoerd.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: N.v.t..
Deelnemende gemeenten: N.v.t.
Adoptiegemeente: N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Het voornemen is om op de hoek van de Meisevoort en de Krekelberg in Gassel twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, is het voorstel om medewerking te verlenen aan het voornemen door het bestemmingsplan te herzien.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen
De beoogde ruimtelijke kwaliteit van de woonpercelen is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Hierin is bepaald dat de woningen qua beeldkwaliteit aansluiten bij de woningen in de omgeving. Ook is er een beplantingsplan opgesteld waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd. Belangrijkste hierin is het aanvullen, versterken en behouden van de struweelhaag op de perceelsgrenzen. Openingen in de struweelhaag zorgen voor uitzicht naar de achtergelegen agrarische gronden.

Om de beoogde planning te kunnen halen diende het bestemmingsplan begin januari als ontwerp ter inzage gelegd te worden. Ten tijde van aanlevering van het plan aan B&W in december was het leveringsdocument voor de Ruimte-voor-Ruimte titels nog niet beschikbaar. In het collegevoorstel is destijds benoemd dat de bijlage met leveringsformulier daarom in het ontwerpplan nog leeg is, maar dat deze bij vaststelling wel aanwezig is (dit is ook een harde voorwaarde vanuit de provincie). Inmiddels heeft de initiatiefnemer het leveringsdocument aangeleverd, deze is ook tijdens de zienswijzentermijn aan de indiener van de zienswijze gestuurd. Het leveringsformulier is in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt (bijlage 2 van de toelichting). Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 22 december 2020 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele grondgebied van de gemeente Grave (Omzetten woningen).Dit voorbereidingsbesluit heeft tot doel het voorkomen van het omzetten van woningen naar onzelfstandige woonruimten op ongewenste locaties binnen de gemeente Grave. Naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

De begripsbepaling ‘wonen’ is gewijzigd in:
het gehuisvest zijn in (een) woning(en);

De begripsbepaling ‘huishouden’ is toegevoegd:
één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Uitvoering, risico’s en evaluatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit voor beroep ter inzage gelegd. De datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt is afhankelijk van eventueel beroep.

Overige politiek relevante informatie
N.v.t.

Conclusie
Het bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota 'Meisevoort - Krekelberg, Gassel' kunnen worden vastgesteld.

Bijlagen
1. Zienswijze
2. Nota zienswijzen en wijzigingen
3. Beeldkwaliteitsplan 'RvR Meisevoort - Krekelberg'
4. Bestemmingsplan 'Meisevoort - Krekelberg'
5. Raadsbesluit

Overige bijlagen
N.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning:
N.v.t.

Toelichting:
N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Grave,

Th.M.M. Hoex MMO	A.M.H. Roolvink MSc
secretaris	burgemeester