

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 73079-2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Graspeel tussen 11 en 13, 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

Bestemmingsplan 'Graspeel tussen 11 en 13 te Zeeland'

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. Het bestemmingsplan 'Graspeel tussen 11 en 13 te Zeeland' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 19 april 2022 heeft gemeente Maashorst besloten om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Zeeland-K-1160.

Initiatiefnemer is voornemens is om in het buurtschap Graspeel tussen de woningen Graspeel 11 en 13 over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw. Hierbij wordt het perceel gesplitst. De huidige bestemming van het perceel is Agrarisch-2. In het blauw omkaderde deel van het perceel wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen. In het oranje omkaderde gedeelte wordt een gedeelte van het perceel gewijzigd naar de bestemming Bos. Het overige gedeelte van het perceel blijft Agrarisch-2.



Medewerking aan dit initiatief was akkoord onder de volgende voorwaarden:

- Er dient een goed uitwerkt landschappelijk inpassingsplan opgesteld moeten worden waarbij het hele perceel wordt betrokken en extra landschappelijke kwaliteit wordt toegevoegd.
- De opgerichte woning dient levensloopbestendig te worden gerealiseerd.
- Het bestemmingsplan dient aan de geldende wet- en regelgeving te voldoen;
- Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 november tot en met 28 december ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan ter vaststelling worden aangeboden aan de Raad.

Beoogd effect

De bestemming van het perceel gedeeltelijk wijzigen van Agrarisch-2 naar Wonen en Bos om één Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan is goed onderbouwd

In het ontwerpbestemmingsplan 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.

1.2 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.

1.3 De toekomstige woning zal levensloopbestendig zijn.

De meerwaarde van het toevoegen van deze Ruimte-voor-Ruimte woning is het oprichten van een levensloopbestendige woning, 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 woning sterker geformuleerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is op de verbeelding de aanduiding 'levensloopbestendige woning' toegevoegd.

2.1 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. Naar aanleiding van het dialoog zijn enkele aanpassingen gedaan aan het plan, o.a. het iets verder positioneren van de inrit naar links. Een buurtbewoner heeft aangegeven nog in gesprek te willen over het plan, maar heeft later aangegeven hier toch vanaf te zien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen.

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. Verbeelding bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Toelichting bestemmingsplan
4. Bijlagen toelichting bestemmingsplan
 1. Rapportage quickscan flora en fauna
 2. Aeries berekening (wonen)
 3. Aeries berekening (agrarisch)

4. Stikstofdepositieonderzoek
5. Geluidonderzoek
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Landschappelijk inpassingsplan
8. Invulformulier omgevingsdialoog
9. Samenvatting omgevingsdialoog
10. Geuronderzoek
11. RvR-certificaat

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 5 maart 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)