

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 327072-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oosterheidestraat 31, Odiliapeel

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

Vaststelling bestemmingsplan Oosterheidestraat 31, Odiliapeel

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oosterheidestraat 31 Odiliapeel' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 13 december 2022 is het college akkoord gegaan met de legalisering van dagbesteding 'De Heihoeve' aan de Oosterheidestraat 31 te Odiliapeel. Er wordt dagbesteding geboden aan ongeveer 10 cliënten met dementie uit de regio van de gemeente Maashorst. Ook bestaat het plan om 24uurs zorgwonen aan te bieden voor de gasten van de dagbesteding in een later stadium van hun ziekte. Op dit moment zijn een vervallen woonboerderij, een bijgebouw en een Vlaamse schuur aanwezig. Initiatiefnemers wonen op dit moment in het bijgebouw, omdat de woonboerderij niet bewoonbaar is. Er is een (tijdelijke) vergunning verleend voor het bewonen van het bijgebouw.

Het college is akkoord gegaan met medewerking aan de legalisering onder de volgende voorwaarden:

- Er dient te worden aangetoond dat het initiatief past binnen de geldende wet- en regelgeving;
- Er moet worden voldaan aan een goede landschappelijke inpassing;
- Er dient een omgevingsdialoog gevoerd te worden;
- De maximaal toegestane bebouwing dient geborgd te worden;
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, waarbij de ontsluiting/bereikbaarheid voor ambulance, palliatieve en eventueel begrafenisauto's goed geregeld dient te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

De bestemming wijzigen van wonen naar maatschappelijk om te kunnen voorzien in de behoefte van dagbesteding en maatschappelijk wonen.

Argumenten

1.1 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.

1.2 Er is een goed landschappelijk inpassingsplan

Een voorwaarde voor het medewerken aan het initiatief was het opstellen van een goed uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan. Dit plan is opgesteld en wordt als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

1.3 De maximaal toegestane bebouwing dient geborgd te worden

In het schema in de inleiding staan de overeengekomen maximaal toegestane bebouwing weergegeven. Deze afmetingen worden geborgd in de regels en verbeelding van het plan. Ambtshalve is na een herberekening is de inhoud van de woonboerderij gecorrigeerd. De grootte van de woonboerderij wijzigt niet.

1.4 Parkeren wordt op eigen terrein geregeld en er wordt aandacht besteed aan de bereikbaarheid.

Aan deze voorwaarde is aandacht besteed in de toelichting van het plan.

2.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, heeft 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 deze ontwikkeling wordt er dagbesteding en 24uurs zorgwonen aangeboden in het buitengebied van Odiliapeel.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving. De omgeving heeft aangegeven akkoord te gaan met het plan en het voornemen om de bestemming te wijzigen naar maatschappelijk. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het plan.



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. Bestemmingsplan (verbeelding)
2. Bestemmingsplan (toelichting)
3. Bestemmingsplan (regels)
4. Bestemmingsplan (bijlagen bij regels)
 1. Nota parkeernomen Uden 2018
 2. Landschappelijke inpassing
5. Bestemmingsplan (bijlagen bij toelichting)
 1. Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing)
 2. Verkennend en asbest bodemonderzoek
 3. Aeries berekening
 4. Omgevingsdialoog
 5. LIR berekening
 6. Situatietekening
 7. QuickScan soortenbescherming
 8. Landschappelijke inpassing

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 9 juli 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas