Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 12 oktober 2021
Voorstel : 2021-062

Zaaknummer : 1894/2021/2389316
Documentnummer : 1894/2021/2444602
Datum collegebesluit : 30 augustus 2021

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Busserstraat 5 te Meijel ter realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning.

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel
Te besluiten om:

1 Het bestemmingsplan “Busserstraat 5 te Meijel ter realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning met IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0249-VG01 vast te stellen.
2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Er is een verzoek voor de herziening van het bestemmingsplan om de oprichting van één Ruimte voor Ruimtewoning mogelijk te maken aan de Busserstraat 5 in Meijel. Het betreft in deze de 4e door de gemeente uit te geven kavel. Het is op basis van het vigerende bestemmingsplan thans niet toegestaan ter plaatse een Ruimte voor Ruimtewoning te realiseren. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming met bouwrecht. De realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning wordt met de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.
Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 9 juli tot en met 21 augustus 2021. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

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

Argumenten
1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Busserstraat 5 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming Agrarisch. Conform artikel 3 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 de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'.

1.3 *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, Rijkswaterstaat en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

1.4 *Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande lint van de Busserstraat*
Het plangebied maakt zowel in ruimtelijk opzicht als op basis van het vigerend bestemmingsplan (de aanduiding 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten' geldt voor het plangebied) onderdeel uit van het bebouwingslint van de Busserstraat. Het plangebied ligt tussen de woningen Busserstraat 3 en 7. De realisatie van een nieuwe woning op deze locatie versterkt het bebouwingslint..

1.5 *Het plangebied wordt voldoende landschappelijk ingepast*
Ten behoeve van de ontwikkeling dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden, waarmee is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Het opstellen en uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke verplichting..

1.6 *Het plan past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie*
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.

1.7 *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.

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 € 5000,00. Initiatiefnemer koopt de grond voor een bedrag van € 185.000,00 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
De gemeente is de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan; derhalve wordt geen planschade overeenkomst vastgesteld

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Aanvrager heeft het plan voor het bouwen van een woning toegelicht aan de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken. Van de omwonenden is geen reactie ontvangen.
- 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):

- Regels
- Toelichting, incl. Aeriusberekeningen gebruik en aanleg en Geurberekening voorgrond
- Verbeelding
- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Archeologisch vooronderzoek