Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 19 maart 2024
Voorstel : 2024-023

Zaaknummer : 1894/2024/2886747
Documentnummer : 1894/2024/2886814
Datum collegebesluit : 29 januari 2024

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan ‘RvR-woning Heihorst ongenummerd te Meijel’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van omgevingsdialoog (integrale versie)

Voorstel
Te besluiten om:
1 Het bestemmingsplan “RvR-woning Heihorst ongenummerd te Meijel”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0302-VG01, ongewijzigd vast te stellen.

2 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimtewoning aan de Heihorst ongenummerd in Meijel. De nieuwe woning komt naast de bestaande woning op nummer 14 te liggen. De schuur die bij Heihorst 14 hoort, wordt gesloopt om plek te maken voor de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning.
Dit is de laatste van de in totaal 9 Ruimte voor Ruimtekavels die wij als gemeente hebben ontwikkeld.

In 2015 heeft de gemeente 9 Ruimte voor Ruimtekavels overgenomen van Ruimte voor Ruimte CV. In 2021/2022 hebben we besloten om deze kavels actief in de markt te zetten, waarbij de gegadigden die op de wachtlijst stonden zijn benaderd. De initiatiefnemer voor de Ruimte voor Ruimtewoning aan de Heihorst is in juli 2022 benaderd en heeft uiteindelijk besloten dat hij verder wilde met de procedure om de woning formeel te regelen. Op 16 januari 2023 heeft het college besloten om tot koop van de grond over te gaan.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 20 oktober 2023. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect
Het beoogd effect van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimtewoning aan de Heihorst ongenummerd in Meijel.

Argumenten

1.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De locatie Heihorst ongenummerd, 5768 XK Meijel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Wonen'.
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk omdat er één woning per bestemmingsvlak is toegestaan. Dit is de bestaande woning aan de Heihorst 14. Er zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het bouwen van de nieuwe woning mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom nodig.

1.2 Het plan voldoet aan de Kaderstelling Ruimte en Economie

Wij willen als gemeente bijdragen aan het goede leven in Peel en Maas. Bij alles wat wij als gemeente doen, is een drietal kernwaarden leidend: zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid. Één van de geformuleerde omgevingsdoelen in de Kaderstelling is het goed wonen, leven en werken voor iedereen. Daar volgt het programmadoel 'Wonen duurzaam in balans' uit voort. Nieuwbouw is beperkt mogelijk op het moment dat het gaat om de juiste woning, op de juiste plek en van de juiste kwaliteit. Bij de invulling van de opgave is van belang dat er wordt ingespeeld op de vraag en het mogelijk maken van de goede initiatieven. Om Ruimte voor Ruimtewoningen te mogen bouwen, is in het verleden een kwaliteitsverbetering bewerkstelligd door de sloop van stallen in het buitengebied. Wij hebben als gemeente in totaal 9 kavels overgenomen van de provincie Limburg en Ruimte voor Ruimte Beheer CV. Met de ontwikkeling van deze woning aan de Heihorst wordt de laatste van de beschikbare kavels ingevuld.
Vanuit de markt is er vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied: vrij wonen, maar wel dichtbij de voorzieningen van de kernen. Door de landschappelijke inpassing die wordt geëist bij de bouw van een Ruimte voor Ruimtewoning, wordt invulling gegeven aan de kwaliteit en inpasbaarheid van de nieuwe woning in de omgeving.

De nieuw te bouwen woning respecteert daarnaast de bestaande omliggende bebouwing, met in het bijzonder de naastgelegen cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Heihorst 14. Hierdoor wordt invulling gegeven aan programmadoel 1 uit de Kaderstelling Ruimte en Economie 'Waarden en kwaliteiten': we koesteren het goede wat we hebben en bieden ruimte voor het betere met het oog op overmorgen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van functies, zonder daarbij de kwaliteiten uit het oog te verliezen (uitvoeringsafspraak 1.4). Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de Kaderstelling Kunst en Cultuur – onderdeel Erfgoed.

1.3 Het plan voldoet aan de 'Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'

Het plan valt onder de uitzonderingen van artikel 3 van deze beleidsregel. Het plan voldoet ook aan de voorwaarden die gesteld zijn in artikel 4 (verzoeken Ruimte voor Ruimte) omdat er sprake is van een bouwkavel met een oppervlakte van 1.000 m^2 en er wordt voorzien in landschappelijke inpassing. De inpassing voldoet aan de eis van basiskwaliteit. Voor de motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1. en 3.2 uit de toelichting.

1.4 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 voordat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Het onderhavige plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met het bestemmingsplan. Daarna is het plan als ontwerp ter inzage gelegd.

1.5 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling

Naast het publiceren in het Gemeenteblad heeft de aanvrager de directe omgeving, bestaande uit de omwonenden aan de Heihorst, geïnformeerd over het planvoornemen. In paragraaf 8.2.3. van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

De initiatiefnemer heeft de omliggende adressen aan de Heihorst geïnformeerd over de plannen. De reacties waren positief.

1.6 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 wenselijk een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan de raad aangeboden.

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 bij een Ruimte voor Ruimtewoning komen voor rekening van de gemeente. De kosten hiervan worden gedekt uit de verkoop van de grond door de gemeente aan de initiatiefnemer. De gemeente heeft de grond gekocht voor een bedrag van € 4.000,-- en initiatiefnemer koopt de grond (met de mogelijkheid om de woning te bouwen erop) voor een bedrag van € 185.000,--. De verkoop vindt plaats op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De overeenkomst hiervoor is al ondertekend. Het resultaat zal conform het bestaande beleid worden toegevoegd aan de reserve ‘strategische verwervingen’.

Juridische afwegingen
n.v.t.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden. De verslaglegging is opgenomen in paragraaf 8.2.3 van de toelichting en maakt als bijlage 5 van de toelichting onderdeel uit van de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan en bekendmaking via het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester,
K.H. Werps	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):
1. Toelichting, incl. bijlagen bij de toelichting:
   - Berekening voorgrondbelasting
   - AERIUS berekening sloopfase
   - AERIUS berekening bouwfase
   - AERIUS berekening gebruiksfase
   - Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

2. Planregels

3. Verbeelding

4. Bijlagen bij het bestemmingsplan:
   1. Landschappelijk inpassingsplan
   2. Verkennend bodemonderzoek
   3. Akoestisch onderzoek
   4. Flora en fauna inspectie

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Omgevingsdialoog (integrale versie)