Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 5 juli 2022
Voorstel: 2022-067

Zaaknummer: 1894/2020/2281805
Documentnummer: 1894/2022/2563905
Datum collegebesluit: 30 mei 2022

Onderwerp
Vaststellen ‘bestemmingsplan voor 5 woningen Roode Eggeweg-Baarskampstraat Kessel’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst, zienswijze (integrale versie), nota zienswijzen met ambtshalve wijzigingen (integrale versie) en de omgevingsdialoog (integrale versie).

Voorstel
Te besluiten om:
1 De bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van de genoemde nota;
2 Het “bestemmingsplan voor 5 woningen Roode Eggeweg-Baarskampstraat Kessel” IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0269-VG01 vast te stellen;
3 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding
Voor de locatie Roode Eggeweg-Baarskampstraat ligt het verzoek voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Ten behoeve van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen is al een uitgebreide omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zal het gedeelte van het perceel dat georiënteerd is op de Baarskampstraat een extra woningbouwkavel gerealiseerd worden. Om deze extra woning ruimtelijk te regelen is nu de bestemmingsplanprocedure gestart. De eerder vergunde 4 woningen worden in dit bestemmingsplan meegenomen.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022. Er is wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
De zienswijze heeft geleidt tot aanpassingen aan het plan, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen welke is toegevoegd aan de stukken. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming zodat er niet langer een bedrijf geëxploiteerd kan worden en het toekennen van een passende bestemming voor de bouw van de woningen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch kader gecreëerd op basis waarvan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie worden geregeld.

Argumenten

1.1 Er is 1 zienswijze 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 is een zienswijze ingediend door de Gasunie. Een samenvatting van deze zienswijzen en een reactie hierop is opgenomen in bijgevoegde Nota zienswijzen. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van artikel 4 (Leiding – Gas) en artikel 11 van de regels. Tevens is in de toelichting paragraaf 6.2.4 toegevoegd.
De Gasunie heeft ons verzocht om vóór vaststelling van het bestemmingsplan, de wijzingen aan hen voor te leggen. Deze zijn akkoord bevonden.

2.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

De locatie Baarskampstraat-Roode Eggeweg te Kessel ligt in het bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” (2013) en heeft de bestemming “Bedrijf”. Daarnaast ligt op de planlocatie de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie – 4” en de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop”. Daarnaast ligt op een gedeelte van het perceel de aanduiding “Leiding – Gas”.

Conform artikel 6.1 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. De beoogde activiteiten vallen onder de bestemming ‘Wonen’. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

2.2 Omvorming naar wonen past binnen het gemeentelijk beleid

De omzetting naar wonen is passend binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie en binnen de “Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018”. In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen op locaties die niet zijn voorzien van de juiste bestemming. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt. Zoals voor plannen die een maatschappelijke meerwaarde hebben zoals benoemd in artikel 6 van de beleidsregel. Het verzoek voldoet aan de volgende vier principes uit de beleidsregel:

1. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur. Het verzoek voldoet aan dit principe, gezien de voormalige bedrijfsloods met asbest dak ter plaatse wordt gesaneerd. Door de wijze waarop de woningen worden gepositioneerd en vormgegeven wordt een logische afronding van het bouwlint gecreëerd. De herontwikkeling zal daarom bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke structuur. Ook de Dorpsbouwmeester heeft het planvoornemen beoordeeld en gaat akkoord.
2. Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen; zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten). Het verzoek voldoet aan dit principe, omdat het merendeel van de woningen voor ouderen (65+) gerealiseerd wordt.
3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig. Het verzoek voldoet aan dit principe, gezien de nieuwe bebouwing zo wordt ontworpen en gepositioneerd dat deze het bouwlint op een logische wijze afrond. Daarbij sluit maat en schaal aan op de omliggende bebouwing.
4. Anderszins sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit is beoordeeld tijdens de procedure, het plan voldoet de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

2.3 *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 en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.

2.4 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Het plan is met de direct betrokkenen gecommuniceerd. Dit is terug te vinden in paragraaf 6.2.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

3.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is*
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waardoor kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst.

Juridische afwegingen
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Tevens is in deze overeenkomst de planschade-afwenteling opgenomen.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden (paragraaf 6.2.3 van de toelichting);
- 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 het Gemeenteblad.

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):

- Toelichting inclusief bijlagen
    - Bijlage 1: Aeriusberekening
    - Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
    - Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
    - Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek
    - Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer
    - Bijlage 6: Akoestisch onderzoek molen
    - Bijlage 7: Windvang molenbiotoop
    - Bijlage 8: Schaduwstudie
    - Bijlage 9: Onderzoek externe veiligheid
    - Bijlage 10: Verantwoording groepsrisico externe veiligheid
    - Bijlage 11: Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg

- Regels inclusief bijlagen
    - Bijlage 1: overzicht beroep en bedrijf aan huis

- De verbeelding
- Besluit hogere grenswaarden
- Zienswijze (geanonimiseerde versie)
- Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerde versie)

- Aparte bijlagen:
    - Omgevingsdialoog (geanonimiseerde versie)

Niet openbaar/alleen ter inzage voor de raad:
    - Zienswijze (integrale versie)
    - Nota van zienswijze en ambtshalve wijziging (integrale versie)
    - Anterieure overeenkomst
    - Omgevingsdialoog (integrale versie)