Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 21 maart 2023
Voorstel: 2023-023

Zaaknummer: 1894/2018/1257522
Documentnummer: 1894/2023/2697135
Datum collegebesluit: 6 februari 2023

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan “4 woningen aan de Napoleonsbaan Noord te Baarlo“

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan “4 woningen aan de Napoleonsbaan Noord te Baarlo”, IMRO-code NL.IMRO.1894.BPL0189.VG01, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding
Aan de Napoleonsbaan Noord in Baarlo, tussen de huisnummers 33 en 35, ligt momenteel een onbebouwd perceel. Dit perceel heeft momenteel de bestemming “Maatschappelijk”. De eigenaar van de grond wil er echter 4 woningen realiseren, wat gezien de druk op de woningmarkt en de woningvraag in Baarlo een wenselijke ontwikkeling is.

Het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt en het voor deze ontwikkeling benodigde besluit hogere waarde Wet geluidhinder, hebben vanaf 11 november 2022 voor 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd) vast te laten stellen om de in de inleiding vermelde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen geldend bestemmingsplan
De planlocatie aan de Napoleonsbaan Noord in Baarlo ligt in het bestemmingsplan Kern Baarlo. Dit plan voorziet niet in instrumenten om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Een nieuw bestemmingsplan is dus nodig als basis voor de ontwikkeling.

1.2 De woningen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering
Als onderdeel van het traject om 4 woningen mogelijk te maken in plaats van de oorspronkelijke zorgappartementen is deze ontwikkeling opgenomen in de woningbouwprogrammering. De omzetting van de bestemming van de grond en de realisatie van de woningen is daarmee beleidsmatig gezekerd.

1.3 Plan past in doel wonen duurzaam in balans uit kaderstelling ruimte en economie
Nu de druk op de woningmarkt zo sterk is toegenomen, komt de geplande ontwikkeling zeer gelegen. Dat volgt ook uit de toelichting bij het plan, waarin is opgenomen dat de woningen al verkocht zijn onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Verder sluit de bouw van de woningen aan op het gemeentelijk uitgangspunt dat wonen in de kern hoort en dat nieuwe woningen tenminste

levensloopbestendig-ready moeten zijn. De geplande ontwikkeling past aldus bij het programmadoel wonen duurzaam in balans, zoals dat is opgenomen in de kaderstelling ruimte en economie.

1.4 Plan voorziet in goede ruimtelijke ordening
De toelichting bij het bestemmingsplan laat zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn verder geen ruimtelijke aspecten of belangen van derden die zich tegen het plan verzetten.

1.5 Positieve reactie provincie en waterschap
Toepasselijke wetgeving regelt dat een gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet overleggen met provincie en waterschap betreffende hun belangen. Dit plan is ter advisering voorgelegd aan de provincie en Waterschap Limburg. Beiden hebben inmiddels positief gereageerd, zodat het plan zonder formele beletselen in ontwerp ter inzage kan.

1.6 Geen zienswijzen op ontwerp
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft 6 weken (wettelijk verplicht) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

1.7 Vanwege ligging aan Napoleonsbaan Noord is hogere geluidwaarde nodig
De ligging van de planlocatie aan de Napoleonsbaan Noord zorgt ervoor dat de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaai uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Onderzoek laat zien dat de geluidbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde blijft en dat het maximale geluidniveau binnen in de woningen niet in het geding is. Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken is het dus nodig om een hogere geluidwaarde toe te laten, wat gezien de resultaten van het akoestisch onderzoek aanvaardbaar is.

1.8 Besluit hogere waarde Wet geluidhinder is gemandateerd
Tegelijk met het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ook een ontwerp van het besluit hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Het nemen van het definitieve besluit is via de gemeentelijke mandaatregeling gemandateerd aan de teammanager Omgevingsontwikkeling. Op het moment dat de raad het bestemmingsplan definitief vaststelt, kan de teammanager het definitieve besluit hogere waarde Wet geluidhinder nemen.

2. Grondexploitatie is verplicht, kostenverhaal is verzekerd
Omdat het plan het bouwen van tenminste een woning omvat, is grondexploitatie verplicht. Kostenverhaal voor dit plan gebeurt via een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn de ambtelijke kosten meegenomen. De anterieure overeenkomst is al door beide partijen ondertekend.

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

Juridische afwegingen
Eventuele planschade komt via de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep bij de Raad van State mogelijk.

Communicatie
Publicatie van het vaststellingsbesluit van de raad en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder gebeurt in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder liggen inclusief alle relevante stukken aansluitend 6 weken ter inzage.

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):
- Plankaart
- Regels
- Regels bijlage beroep/bedrijf aan huis
- Toelichting
- Toelichting bijlage akoestisch onderzoek
- Toelichting bijlage bodemonderzoek
- Toelichting bijlage bodemdoorlatendheidonderzoek
- Besluit hogere geluidwaarde
- Aanvraag hogere geluidwaarde

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad
- Anterieure overeenkomst