

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

4 juli 2017

Agendapunt

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Hof van Neer'
Portefeuillehouder(s) wethouder Mr. A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Op 26 juli 2016 heeft het college besloten in principe mee te werken aan de planontwikkelingen voor de bouw van maximaal 16 woningen (Hof van Neer) en de bouw van een gezondheidscentrum met 2 (huur)appartementen en 2 (huur)woningen aan de Hoogstraat te Neer. Het woningbouwplan Hof van Neer wordt mogelijk gemaakt via een bestemmingsplanherziening, het mondzorgcentrum via een omgevingsvergunning (met afwijkingsbesluit).



Inrichtingsvoorstel Hof van Neer

Ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging

Beide plannen worden, mede gelet hetgeen gesteld in de toelichting op het bestemmingsplan, ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar geacht. De woningen sluiten qua korrelgrootte aan bij de omgeving. De (directe) omgeving ondervindt géén nadelige gevolgen van deze verdichting.

Structuurvisie 'wonen, zorg en woonomgeving'

Het woningbouwprogramma aan de Hoogstraat voorziet in de ontwikkeling van maximaal 16 (koop)woningen die afhankelijk van de concrete behoefte vanuit de markt gerealiseerd zullen worden. De uitvoering wordt levensloopbestendig. De basis bestaat uit de ontwikkeling van;

- 6 vrijstaande woningen
- 10 twee-onder-een kap woningen/half-vrijstaande

Mocht dit programma gedurende het project toch niet geheel aansluiten bij de marktbehoefte in Neer dan zal het aanbod aangepast worden naar een woningtype waarnaar op dat moment wel behoefte bestaat. Uitgangspunt daarbij is dat zo veel mogelijk woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd c.q. gemakkelijk uit te voeren zijn. Dit is in lijn met de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en voorziet in de behoefte van de groeiende groep senioren. Levensloopbestendige woningen zijn in de bestaande woningvoorraad nog niet genoeg aanwezig. Een aantal van bovenstaande geplande

koopwoningen zal vermoedelijk ingezet worden als huurwoningen. De (tijdelijke) omzetting van koop- naar huurwoningen is gezien de druk op de huurmarkt volkshuisvestelijk gezien een gewenste ontwikkeling. In de praktijk blijken vooral senioren als ze verhuizen de overstap te willen maken naar het (duurdere) huursegment.

Aanleggen nieuw openbaar gebied

Om het plangebied te kunnen ontsluiten wordt nieuw openbaar gebied aangelegd (weg/groen/parkeervoorzieningen/infiltratievoorzieningen/nutsvoorzieningen etc.). Het openbare gebied wordt aangelegd conform de gemeentelijke technische inrichtingseisen. Alle voorzieningen worden door de initiatiefnemer aangelegd en na oplevering overgedragen aan de gemeente. Alle kosten voor komen voor kosten van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Collegemededeling

Middels een brief van 27 juli 2016 is uw raad geïnformeerd omtrent het besluit van het college om in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige plan. U heeft de gelegenheid gehad om binnen twee weken te reageren op het collegebesluit. Hiervan is géén gebruik gemaakt.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Neer' (planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP16NeHofVanNeer-ON01) heeft met ingang van 21 april 2017 tot en met 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de genoemde termijn kon eenieder zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Hiervan is géén gebruik gemaakt. Wel hebben we een vraag van de eigenaar van de horecagelegenheid aan de Napoleonsweg 59-61 ontvangen. Naar aanleiding van deze vraag is geconstateerd dat zijn zaak niet is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3.7, belangen en bestemmingen omgeving). Het betreft een discotheek/muziekcafé en een regulier bar/café aan de Napoleonsweg 59-61. Daarnaast is geconstateerd dat de toelichting van paragraaf 2.3.7 niet juist verwoord is. Het gebied rondom de locatie is een gebied met functiemenging. Het gebied kenmerkt zich door een menging van diverse functies langs drukke (hoofd)ontsluitingswegen, waardoor woningen op kortere afstand van milieubelastende activiteiten mogelijk zijn. Hierdoor zijn de in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan genoemde reguliere richtafstanden van de VNG handreiking, die gelden voor een 'rustige woonwijk', niet van toepassing. Binnen de categorisering die geldt voor gebieden met functiemenging is de ontwikkeling van het bouwplan géén belemmering voor de omliggende bedrijfsbestemmingen, waaronder de horecagelegenheid aan de Napoleonsweg 59-61. Binnen de categorisering die geldt voor gebieden met functiemenging is de ontwikkeling van het bouwplan géén belemmering voor de omliggende bedrijfsbestemmingen, waaronder de horecagelegenheid aan de Napoleonsweg 59-61.

Paragraaf 2.3.7 moet aan bovenstaande worden aangepast (zie bijlage). Geadviseerd wordt om de raad voor te stellen het ontwerpplan (toelichting) gewijzigd vast te stellen.

Communicatieparagraaf

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een openbare kennisgeving hiervan in de Staatscourant en het Leudal Nieuws.

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor:

- een belanghebbende die tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft ingediend;

- een belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich in overeenstemming met artikel 3.8 Wro juncto afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tot de gemeenteraad te wenden;
- iedere belanghebbende tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin zijn aangebracht.

Bijlage(n)

1. ontwerp bestemmingsplan 'Hof van Neer' (verbeelding, regels en toelichting).
2. collegebesluit 13 juni 2017
3. concept raadsbesluit
4. tekstuele aanpassing paragraaf 2.3.7 toelichting ontwerp bestemmingsplan

Heythuysen, 13 juni 2017

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

H.K.W. Bekkers

A.H.M. Verhoeven MPM