

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 21 maart 2023

Voorstel: 2023-017

Zaaknummer: 1894/2022/2610994

Documentnummer: 1894/2023/2694067

Datum collegebesluit: 23 januari 2023

Onderwerp

Vaststellen 'Ontwikkeling Ruimte voor Ruimte woning Berkenheg 7a, Meijel'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen (integrale versie)

Voorstel

- 1 De bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen en het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van de genoemde nota;
- 2 De "Ontwikkeling Ruimte voor Ruimte woning Berkenheg 7a, Meijel", IMRO code: NL.IMRO.1894. BPL0285-VG01, vast te stellen;
- 3 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 wijziging van het bestemmingsplan om het oprichten van één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken op de Berkenheg 7a te Meijel. Het is op basis van het huidige bestemmingsplan nu niet toegestaan een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Door middel van een wijziging van het bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming naar een woonbestemming met bouwvlak. De realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning wordt met de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Dit is dan de zesde van de in totaal negen resterende Ruimte voor Ruimte kavels die wij als gemeente kunnen ontwikkelen.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 22 oktober 2022 t/m 3 december 2022. Er is wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan. Wel wordt er een ambtshalve wijziging doorgevoerd, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen welke is toegevoegd aan de stukken. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Dit bestemmingsplan in procedure brengen zodat op de locatie Berkenheg 7a in Meijel een Ruimte voor Ruimte woning kan worden opgericht.

Argumenten

1.1 *Er is één 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 één mondelinge zienswijze ingediend door een omwonende. Een samenvatting van deze zienswijzen en een reactie hierop is opgenomen in bijgevoegde Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen.

Er is één ambtshalve wijziging doorgevoerd. Ook hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijze en (ambtshalve) wijzigingen.

2.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*

De locatie Berkenheg 7a in Meijel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Conform artikel 4 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.

2.2 *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 artikel 4 van de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'.

2.3 *Het plangebied wordt voldoende landschappelijk ingepast*

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

2.4 *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.

2.5 *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 akkoord bevonden.

2.6 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*

Naast het publiceren in de Staatscourant heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen.

- 3.1 *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'.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken;
- 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 het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

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
 - Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
 - Bijlage 2: Landschapsplan
 - Bijlage 3: Flora en Fauna onderzoek
 - Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Regels
- Plankaart
- Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen (geanonimiseerde versie)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:

- Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen (integrale versie)