

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 05-11-2013

Voorstel : 2013-078

Agendapunt :

Zaaknummer : 1894/2012/3877

Documentnummer : 1894/2013/51572

Datum : 10-09-2013

Onderwerp

Bestemmingsplan "beëindiging IV, wijziging bestemming en bouw extra burgerwoning Hof 8 te Meijel".

Voorstel

1. De analoge versie van het bestemmingsplan "beëindiging IV, wijziging bestemming en bouw extra burgerwoning Hof 8 te Meijel" vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde toelichting, regels en verbeelding;
2. De digitale versie van het bestemmingsplan "beëindiging IV, wijziging bestemming en bouw extra burgerwoning Hof 8 te Meijel" vast te stellen met inachtneming van de beslispunten onder punt 1 en 2 hierboven, waarbij o_NL.IMRO.1894.BPL.0065-VG01.dxf;
3. Het plan valt onder de reikwijdte van de grondexploitatiewet.

Inleiding

In oktober 2011 heeft uw college besloten in principe te kunnen instemmen met de sanering van de bestaande varkenshouderij, de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, de realisatie van een kinderdagverblijf en het bouwen van een nieuwe burgerwoning op onderhavig perceel, zie bijlage a. Door de aanhoudende crisis en de bezuiniging op kinderdagverblijven is deze ontwikkeling onder druk komen te staan en heeft initiatiefnemer besloten van het kinderdagverblijf af te zien. Het achterste gedeelte van het perceel wordt nu ingericht als containerveld.

Doelstelling

Saneren en herontwikkelen van de locatie Hof 8 te Meijel.

Relatie (programma)begroting

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de programmabegroting:

Programma 1.1 Ruimtelijke ontwikkeling:

Doelstelling 2: Behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, waarbij een duurzaam gebruik van het landelijk gebied zowel ten behoeve van land- en tuinbouw, recreatie en toerisme en natuur en landschap centraal staat.

Uitvoeringsafspraken 1.b actuele (digitale) bestemmingsplannen fungeren als toetsingskader voor vergunningaanvragen en vormen een stimuleringskader om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar met toepassing van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)*
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1992" van de voormalige gemeente Meijel. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden A(b)'. De voor agrarische doeleinden, bouwperceel aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 2.02, eerste lid van dit bestemmingsplan bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Het bouwen van een nieuwe woning en het gebruik als containerveld, is op basis van het vigerende bestemmingsplan en huidig vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied

Peel en Maas" niet toegestaan. Wonen is enkel toegestaan in de bestaande bedrijfswoning. Door initiatiefnemer is gekozen voor een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.1 Wro.

De structuurvisie Buitengebied vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ordening in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

Uit de beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen worden verwacht voor en door deze ontwikkeling, met dien verstande dat: Voor het aspect geluid de nieuw te bouwen woning niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB (in buitenstedelijk gebied) wordt niet overschreden. Er is dus een hogere grenswaarde nodig. In het kader van een bestemmingsplanherziening hoort de procedure voor het verlenen van hogere grenswaarde te worden gelijkgeschakeld met de procedure voor het bestemmingsplan. Dit aspect wordt bij argument 1.3 nader gemotiveerd.

De resterende uitgevoerde onderzoeken hebben geen belemmeringen aangetoond. De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, zie bijlage b.

1.2 *Onderhavig plan is tevens getoetst aan het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas*

Ook dit bestemmingsplan voorziet niet in de relevante ontheffings- danwel wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken waardoor de te voeren procedure noodzakelijk is.

1.3 *Procedure hogere grenswaarde*

Bij argument 1.1 is aangegeven dat hogere grenswaarde moet worden verleend op de nieuw te bouwen woning. De beslissingsbevoegdheid hierover is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&S / teamleider OO. Vanwege de samenhang met de bestemmingsplanherziening loopt deze procedure gelijk aan de bestemmingsplanprocedure. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de nieuw te bouwen woning wordt overschreden met 2 dB. Voor de huidige bedrijfswoning is geen sprake van overschrijding. Voor deze overschrijding kan met toepassing van artikel 83, lid 1 en 2 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aangezien er vanuit planologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen het verlenen van medewerking aan onderhavige ontwikkeling, wordt het vaststellen van een hogere grenswaarde verantwoord geacht. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een hogere grenswaarde is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Een beschikking hogere grenswaarde is opgesteld. Zie bijlage c.

2.1 *Het bestemmingsplan doorgeleiden naar de raad*

De ontwerp bestemmingsplanprocedure heeft van 4 juli tot en met 14 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze door belanghebbenden ingediend, zie bijlage d.

3.1 *De kosten zijn anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst*

Ingevolge het bepaalde in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) dient voor onderhavig bouwplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin het verhaal van de kosten is geregeld in verband met de ambtelijke uren voor toetsing, begeleiding en het in procedure brengen van het bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst is tevens de afwenteling van planschade opgenomen een bijdrage ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. De overeenstemming tussen beide partijen is op grond van artikel 6.24, lid 3 Wro gepubliceerd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Voor onderhavig planvoornemen geldt, gelet op afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplanverplichting, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld en door beide partijen ondertekend, waarin het verhaal van de kosten is geregeld in verband met de ambtelijke uren voor toetsing, begeleiding, het in procedure brengen van het bestemmingsplan, de bijdrage aan het Fonds Infrastructurele werken en Herstructureringsfonds en het leveren van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van een kwaliteitsverbetering.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken, voor beroep, ter inzage gelegd. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkplannen.nl. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend (of dat niet-verwijtbaar hebben nagelaten) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Echter zijn er voor deze procedure geen zienswijze ingediend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
drs. H. Mensink

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder(s): Wim Hermans

Bijlage(n):

- a. Positief principestandpunt 5 oktober 2011;
- b. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting inclusief onderzoeken, regels en verbeelding);
- c. Beschikking hogere grenswaarde;

Ter inzage:

Na akkoord van de raad wordt het vastgesteld bestemmingsplan gedurende zes weken, voor beroep, ter inzage gelegd.