

Openbaar

Zaaknummer: 89942

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Vaststellen ontwerp bestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19'.

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19' vast te stellen, welke het mogelijk maakt om een tweede woning, inclusief een bijbehorende landschappelijke inpassing, te realiseren ter compensatie van al eerder gesloopte agrarische opstallen.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.
4. Het aan te gaan van de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.

Aanleiding

Op 12 april 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Met het verzoek vraagt de initiatiefnemer ons om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling, ofwel VAB-regeling (regeling Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Het agrarische perceel is al in 2016 omgezet naar woonbestemming. Destijds is geen gebruik gemaakt van die VAB-regeling. Na de sloop van de agrarische bebouwing, is ervoor gekozen later pas een of meer woningen ter compensatie van de sloop terug te bouwen.

Tevens bestond het principeverzoek uit het toestaan dat het reeds herbouwde bijgebouw een afwijkende maatvoering kent. De herbouwde kapschuur heeft als goot- en nokhoogte 4,5 en 6,5 meter, in plaats van de toegestane 3,0 en 6,0 meter. Een kapschuur was altijd al bij de voormalige bedrijfswoning aanwezig. Een kapschuur past ook in de voorgestelde erfopzet.

Op 5 juli 2022 heeft uw college positief besloten op het principeverzoek (Z/22/082288). Met dit besluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het verzoek. Inmiddels heeft de initiatiefnemer alle onderzoeken uitgevoerd. Met deze onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. De initiatiefnemer heeft het concept bestemmingsplan aangeleverd. Deze is intern getoetst en akkoord bevonden. Het vervolg daarop vormt deze beslisnota. Dat is het instemmen met het aangeleverde ontwerp bestemmingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
5 juli 2022	Akkoord op principeverzoek. Z/22/082288

Gewenst resultaat

Instemming met het ontwerp bestemmingsplan, waarna de vaststellingsprocedure voor dit plan op te starten is.

Argumenten*1.1 Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op eerder akkoord op dit principeverzoek.*

Op 5 juli 2022 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarmee is een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van dit plan.

1.2 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.

De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en ook akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmering in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

1.3 Deze ontwikkeling zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het initiatief vloeit voort uit de eerdere sloop van voormalige agrarische opstallen op het perceel. Inclusief een robuuste landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd, zorgt dit plan voor een kwaliteitsverbetering van de omgeving van dit plangebied.

2.1 Die procedure moet het bestemmingsplan doorlopen voordat hij onherroepelijk is.

De herziening van een bestemmingsplan treedt niet in werking zonder het doorlopen van deze bij wet vastgestelde procedure. De eerste stap is het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan door het college, met een terinzagelegging. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de behandeling van eventuele zienswijzen krijgt de Gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

3.1 De vaststelling hogere grenswaarden maakt de woningbouw mogelijk ondanks het wegverkeerslawaai van de Meerstraat waaraan deze locatie is gelegen.

Voor het ontwerp bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de nieuwe woning wordt overschreden met 1 dB. Voor deze overschrijding kan uw college hogere waarden vaststellen. Dit is mogelijk tot maximaal 58 dB. Om de hogere waarden te kunnen vaststellen, is een ontwerpbesluit opgesteld.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het plan, moet de initiatiefnemer maatregelen treffen (geluidwering) die nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Die uitwerking volgt bij de fase van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.1 Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan.

Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, tot uitvoer komt. Middels een realisatieovereenkomst ligt vast dat de initiatiefnemer een verplichting heeft om het plan binnen de vooraf afgesproken termijn te realiseren.

4.2 In deze realisatieovereenkomst zijn de uitgangspunten van het plan vastgelegd.

De meerwaarde van het plan zit hem in de sanering van de agrarische opstallen die op dit terrein aanwezig waren. Die zijn al eerder gesloopt. De compensatie daarvoor, in de vorm van woningbouw, vindt na vaststelling van dit bestemmingsplan plaats. Met de af te sluiten realisatieovereenkomst ligt vast dat de initiatiefnemer verplicht is om de voor dit plan behorende afspraken, zoals de landschappelijke inpassing, na te komen.

4.3 De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst.

Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt.

Tegenargumenten en risico's*1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.*

Eenieder met bezwaren tegen deze ruimtelijke ontwikkeling, kan een zienswijze indienen. Dit is mogelijk in de zes weken na publicatie. Het college neemt een standpunt in over dit

Openbaar

Zaaknummer: 89942

plan en een ingebrachte zienswijze. Op dit moment is het uitgangspunt dat medewerking aan het voorliggende plan te verlenen is.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Deze moet door zowel de gemeente als door de initiatiefnemer ondertekend zijn, vóór de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en vóór het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor het herzien van het bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota. Daarbij volgt na vaststelling door de raad nog de nota voor de exploitatiebijdrage en de bijdrage vanuit de Nota bovenwijks. Deze kosten zijn opgenomen in de realisatieovereenkomst.

Inwonerparticipatie

Door deze initiatiefnemer is gesproken met de bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Daarover is het volgende aangegeven;

De burens in de directe omgeving zijn op de hoogte van het plan. Ze vinden het prima en hebben geen op- en aanmerkingen.

Communicatie

Het besluit om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19' en het hogere waardenbesluit wordt gepubliceerd. De publicatie van deze besluiten, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Maas en Waler, gemeenteblad en Staatscourant. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de hierbij voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op dit voorstel, ontvangt de aanvrager de realisatieovereenkomst. Deze moet ondertekend retour komen. Pas daarna volgen de publicaties van dit besluit. Het ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve bestemmingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Van dat raadsbesluit volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen het raadsbesluit is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na de afhandeling van dit beroep, wordt het plan onherroepelijk. Pas dan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

Voorstel

Advies

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19' vast te stellen, welke het mogelijk maakt om een tweede woning, inclusief een bijbehorende landschappelijke inpassing, te realiseren ter compensatie van al eerder gesloopte agrarische opstallen.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.
4. Het aan te gaan van de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.