

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel'

portefeuillehouder: Marcel Roelofs

datum vergadering: 4 maart 2024

zaaknummer: 0889344408

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel'. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee grondgebonden woningen mogelijk aan de Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a te Beesel. Op deze gronden was voorheen de realisatie van een woonzorgcomplex voorzien. Deze ontwikkeling is echter nooit gerealiseerd, waarna initiatiefnemers een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan hebben ingediend ten behoeve van de ontwikkeling van woningen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn er geen zienswijzen ingekomen. Uw Raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorstel

U wordt geadviseerd:

1. het bestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (omdat geen kostenverhaal noodzakelijk is);
3. het bijgevoegde bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPJufHensenlaan2-VA01 (digitaal en analoog) vast te stellen en bekend te maken.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Op 27 juni 2023 ontvingen wij het verzoek voor een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a te Beesel met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPJufHensenlaan2. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee grondgebonden woningen op de betreffende locatie.

Uw Raad wordt met dit raadsvoorstel voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

2. Doelstelling

Uw Raad dient een besluit te nemen over de gevraagde bestemmingsplanherziening.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan een benodigde bestemmingsplanherziening, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een afweging van belangen.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol. Dit betekent dat als een initiatiefnemer een ruimtelijke ontwikkeling wenst te realiseren, u deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling daar waar mogelijk (onder voorwaarden) planologisch mogelijk maakt.

De wettelijke voorgeschreven procedure voor participatie is gevolgd. Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen.

5. Toelichting

Inhoud bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggebouw'. Op deze locatie mag op basis van dit bestemmingsplan een woonzorgcomplex worden gebouwd. Deze ontwikkeling is echter nooit gerealiseerd, waarna initiatiefnemers de locatie hebben aangekocht met als doel hier twee woningen te bouwen voor hun eigen woonbehoefte.

De twee nieuwe woningen zullen qua ligging en maatvoering aansluiten op de naastgelegen woningen aan de Juffrouw Hensenlaan 4 t/m 12 (even huisnummers). De bouwregels in het bestemmingsplan zijn namelijk vergelijkbaar met de bouwregels die gelden voor deze bestaande woningen. Hiermee zal sprake zijn van een samenhangend ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld.

Het bestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel' treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanherziening.

Participatie

In het kader van de planvoorbereiding hebben de initiatiefnemers alle omwonenden van het plangebied persoonlijk benaderd en hun plannen toegelicht. In het algemeen waren de reacties uit de buurt positief. Enkele omwonenden hebben aandachtspunten meegegeven aan de initiatiefnemers, die zij in het ontwerpbestemmingsplan hebben verwerkt. Een verslag van deze omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Procedure bestemmingsplan

Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de medeoverheden. De ontvangen opmerkingen van Rijkswaterstaat en Provincie Limburg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 15 november 2023 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan bekendgemaakt via www.overheid.nl in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar gemaakt via www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0889.BPJufHensenlaan2-ON01, via de website www.beesel.nl, en aan de Klantenbalie van het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 november 2023 tot 28 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan in te zien, en om schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij het college.

Gedurende genoemde inzagetermijn heeft het college geen zienswijzen ontvangen. Daarom wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de Raad bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten die gepaard gaan met een bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Het voorliggende bestemmingsplan maakt weliswaar een bouwplan mogelijk, maar in dit geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van de bouwpercelen op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Hierdoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro in combinatie met artikel 6.2.1a onder c Bro geen kostenverhaal noodzakelijk. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

- a. Financieel
Het betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemers. De gemeente heeft met initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemers is. Ook hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
- b. Juridisch
Als belanghebbenden het niet eens zijn met het besluit van uw Raad over dit bestemmingsplan, dan kunnen deze beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, mits er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak, of als de Afdeling bestuursrechtspraak een uitspraak heeft gedaan over een ingesteld beroep waarin het ingesteld beroep ongegrond wordt verklaard.
- c. Risico's
Er zijn ons geen risico's bekend.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft u de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Dit voorstel draagt bij aan het speerpunt 'Fijn wonen'.

7. Toegankelijkheid

De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke eisen rondom toegankelijkheid.

8. Duurzaamheid

De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke duurzaamheidseisen.

Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit;
2. Verzoek bestemmingsplanherziening;
3. Bestemmingsplan – Regels;
4. Bestemmingsplan – Toelichting;
5. Bestemmingsplan – Verbeelding;
6. Bijlage 1 bij regels: Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid
7. Bijlage 1 bij toelichting: Bodemonderzoek;
8. Bijlage 2 bij toelichting: AERIUS-berekening;
9. Bijlage 3 bij toelichting: Archeologisch onderzoek;
10. Bijlage 4 bij toelichting: Verslag omgevingsdialoog;
11. Bijlage 5 bij toelichting: Analyse vrije parkeerplaatsen;
12. Concepttekst bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan;
13. Raadsinformatiebrief terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Juffrouw Hensenlaan 2 en 2a, Beesel', verstuurd op 4 december 2023.