



Advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van Mill en Sint Hubert

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Hogeweg 1a, Langenboom'

Portefeuillehouder: J.G.M. van den Boogaart
Steller: Oomens
Telefoonnummer: 0485-460384
Afdeling: Ontwikkeling
Team: Ruimtelijk Beleid
Openbaarheid: Openbaar
Datum document: 7 september 2015
Datum B&W-vergadering: 15 september 2015 nr. 8
Datum raadsvergadering: n.v.t.
Datum commissievergadering: n.v.t.

Voorstel besluit:

1. het wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro jo. artikel 7.5.2 van het bestemmingsplan Mill en Sint Hubert ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning aan de Hogeweg 1a te Langenboom, ongewijzigd vast te stellen en IMRO nummer te veranderen van NL.IMRO.0815.BPL15061WBU-ON01 in NL.IMRO.0815.BPL15061WBU-VA01.
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het wijzigingsplan ex artikel 3.6 juncto artikel 7.5.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert ten behoeve van een nieuwe woning aan de Hogeweg 1a te Langenboom.
3. Het besluit hogere grenswaarden in verband met de ontwikkeling aan de Hogeweg 1a via het afdoeningsmandaat vast te laten stellen.

Samenvattend advies:

Het ontwerp wijzigingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning aan de Hogeweg 1a te Langenboom heeft ter inzage gelegen van woensdag 22 juli tot en met 1 september 2015. Gedurende de periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Het plan kan daarom door u ongewijzigd worden vastgesteld. Een daartoe strekkend voorstel treft u bijgaand aan.

Besluit:

1. het wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro jo. artikel 7.5.2 van het bestemmingsplan Mill en Sint Hubert ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning aan de Hogeweg 1a te Langenboom, ongewijzigd vast te stellen en IMRO nummer te veranderen van NL.IMRO.0815.BPL15061WBU-ON01 in NL.IMRO.0815.BPL15061WBU-VA01.
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het wijzigingsplan ex artikel 3.6 juncto artikel 7.5.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert ten behoeve van een nieuwe woning aan de Hogeweg 1a te Langenboom.
3. Het besluit hogere grenswaarden in verband met de ontwikkelingen aan de Hogeweg 1a via het afdoeningsmandaat vast te laten stellen.

Beoogd doel:

De bestemming aan de Hogeweg 1a te Langenboom wijzigen van Bedrijf naar Wonen zodat in plaats van de vervallen voormalige bedrijfsopstallen (voormalige meubelzaak) een nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

Argumenten:

- 1a Het initiatief brengt een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.
- 1b De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie en is aangewezen herstructureringslocatie.
- 1c Onderzoek heeft uitgewezen dat het initiatief niet stuit op belemmeringen van milieu hygiënische aard.
- 1d De ruimtelijke onderbouwing in de Toelichting bij het wijzigingsplan wijst uit dat het initiatief geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven.
- 2 De kosten zijn via een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is.
- 3 Tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan, heeft in verband met de geluidbelasting op de nieuwe woning, een ontwerp besluit voor het vaststellen van hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is nodig omdat uit akoestisch onderzoek blijkt dan ten gevolge van het verkeer aan de Hogeweg de voorkeursgrenswaarde op de nieuwe woning zal worden overschreden, maar onder de maximale ontheffingswaarde zal blijven. De van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde is in deze situatie 48 dB en de maximaal toelaatbare waarde 53 dB. Het vaststellen van een hogere grenswaarde in verband met geluidbelasting is gemandateerd aan de teamleider van het team Ruimtelijk Beleid van de Afdeling Ontwikkeling.

Kanttekeningen:

De kwaliteit verbeterende maatregelen (sloop van de vervallen bedrijfsopstallen en de groene inrichting van het perceel) zijn zowel publiekrechtelijk (via een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (via een overeenkomst) geborgd. Wel is met initiatiefnemer afgesproken en vastgelegd dat een deel van de bebouwing benut mag worden gedurende de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning, waarbij geldt dat dit resterende deel na de realisatie van de nieuwe woning dient te worden gesloopt.

Juridisch kader:

Algemene wet bestuursrecht

Wet ruimtelijke ordening

Besluit ruimtelijke ordening

Verordening ruimte 2014

Bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint hubert

Financiën:

Er is een anterieure overeenkomst ten aanzien van grondexploitatiekosten en de afwenteling van eventuele verzoeken om planschade gesloten met de initiatiefnemer. Voor het in procedure brengen en begeleiden van het plan zijn kosten in rekening gebracht op basis van eerdere besluitvorming van uw college en gebaseerd op artikel 4 van de Regeling plankosten en exploitatieplan, waarin wordt gesteld dat voor een bouwplan dat ziet op de bouw van één woning een forfaitair bedrag van € 8.000,- in rekening wordt gebracht. Het bedrag is reeds voldaan door de initiatiefnemer.

De kosten voor het opstellen van het plan en bijbehorende onderzoeken komen daarnaast ook voor rekening van de initiatiefnemer en zijn door initiatiefnemer aangeleverd. Het wijzigingsplan heeft dus geen financiële consequenties voor de gemeente met zich meegebracht. De baten compenseren de ambtelijke inzet.

Communicatie/burgerparticipatie:

Nvt

Uitvoering:

Het vaststellingsbesluit wordt op de reguliere (wettelijk voorgeschreven) wijze bekend gemaakt.

Bijlagen:

Het vast te stellen wijzigingsplan 'Hogeweg 1a, Langenboom'.