

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2017/1078595
Documentnummer: 1894/2017/1141555
Besluitnummer: 38 – 6.2

Document openbaar: Ja

Onderwerp:

Vaststellen Wijzigingsplan "Baarloseweg 28 te Helden"

Advies

1. Het wijzigingsplan "Baarloseweg 28 te Helden" vast te stellen;

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☒ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum: 10-09-2017



L.P.H. Breukers

Zaaknummer: 1894/2017/1078595
Documentnummer: 1894/2017/1141555
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp:

Vaststellen Wijzigingsplan "Baarloseweg 28 te Helden"

Advies

1. Het wijzigingsplan "Baarloseweg 28 te Helden" vast te stellen;

Inleiding

Maart 2017 heeft gemeente Peel en Maas te kennen gegeven principewerking te verlenen voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' naar 'Wonen', op het adres Baarloseweg 28 te Helden. Daarbij blijft het aantal woon-contingenten gelijk.

Van bedrijfsmatige activiteiten (zadelmakerij) is al geruime tijd geen sprake meer, al wordt de bedrijfswoning nog bewoond. Dit is dus feitelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wenst de huidige eigenaar de opstallen als "burgerwoning" te verkopen.

De heer Penningnieuwland (initiatiefnemer, toekomstig bewoner) verzoekt de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Daarbij zal een oude asbesthoudende garage worden gesloopt. De bestaande schuur zal worden verbouwd tot woonhuis, waarbij de bestaande woning als mantelzorgwoning wordt ingezet.

De initiatiefnemer is op hoogte dat een tweede woning op de locatie niet mag ontstaan, zoals ook is opgenomen in de toelichting. Dhr Penningnieuwland is voornemens om na beëindiging van de mantelzorgwoning de opstallen te verbouwen tot Bed&Breakfast. Hiervoor zal tzt de benodigde vergunningen worden aangevraagd.

Het plan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 13-07-2017 t/m 23-08-2017. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Doelstelling

De huidige bedrijfswoning om te zetten naar een "reguliere" woning, conform feitelijk gebruik.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt met een wijzigingsplanprocedure*
De locatie Baarloseweg 28 te Helden ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' met een bouwvlak. Ter plaatse is één bedrijfswoning aanwezig.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het gebruik ten behoeve van solitair wonen niet rechtstreeks toegestaan. Middels wijzigingsbevoegdheid 56.5 uit Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas kan de bestemming, onder voorwaarden, worden gewijzigd naar 'Wonen'. Uit het plan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid.

- 1.2 *Mantelzorg is vergunningsvrij en noodzakelijk*
Conform het Besluit Omgevingsrecht (BOR) bijlage 2 artikel 2 lid 22 mag een bestaand bouwwerk worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits via een doktersverklaring de noodzaak is aangetoond. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Om de aanvrager op voorhand te attenderen dat het oprichten van een tweede woning niet mogelijk kan worden gemaakt, is in onderhavige toelichting opgenomen dat ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

- 1.3 *Het aantal woon-contigenten blijft gelijk*
De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een mantelzorgwoning, welke na beëindiging van de mantelzorg niet als tweede woning in gebruik mag worden genomen. De schuur wordt verbouwd tot reguliere woning. Door deze gezamenlijke ontwikkeling blijft het aantal woon-contigenten gelijk.
- 1.4 *Realiseren en beheren van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting*
Om te borgen dat de inpassingen, zoals verwoord in het landschapsplan, daadwerkelijk wordt aangelegd is gebruik gemaakt van een voorwaardelijke bestemming. Dat wil zeggen dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen het gebruik binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan mits de inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform het landschapsplan.
- 1.5 *Overtollige bebouwing wordt gesaneerd*
Binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is opgenomen dat omschakelen naar de bestemming 'Wonen' enkel mogelijk is indien overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Ten zuidoosten van de huidige bedrijfswoning staat een kleine asbesthoudende garage. Met de aanvrager is overeen gekomen dat deze wordt gesaneerd. Overige bebouwing is van hoogwaardige kwaliteit, waardoor deze niet hoeven te worden gesloopt.
- 3.1 *Er zijn geen zienswijzen of reacties in het kader van het vooroverleg ingediend*
Het ontwerpplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de betrokken instanties zoals de provincie. Gezien de geringe impact op de omgeving, de verklaringen uit de verslaglegging uit de gesprekken met de omgeving en de ruimtelijke aanvaardbaarheid, werden geen reacties verwacht. Deze veronderstelling is correct geweest gezien geen zienswijzen zijn ingediend.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kosten worden verhaald via de legesverordening.

Juridische consequenties

Niet van toepassing. Voorstel is besproken in de werkgroep Woonvisie.

Communicatie

Er heeft geen afstemming plaatsgevonden met de communicatieconsulent omdat in het kader van de wettelijke procedure van het plan communicatie plaatsvindt door middel van ter inzage legging van het ontwerpplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website, het elektronisch gemeenteblad en de Staatscourant.

Direct omwonenden zijn gedurende het opstellen van het wijzigingsplan actief geïnformeerd.

Uitvoering

Na besluit van uw college treedt het plan in werking.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft het Wijzigingsplan 'Baarloseweg 28 te Helden' vastgesteld.

Zaaknummer: 1894/2016/846679
Documentnummer: 1894/2017/1141555
Besluitnummer:

Collegevoorstel *ROUTINGBLAD*

Van team: Omgevingsontwikkeling Portefeuillehouder: Arno Janssen Opgesteld door: Paul Cuppen	Datum: 12 september 2017 16:06	Paraaf Teammanager:
---	--	--------------------------------

Als Bijlage bijgevoegd: - Besluit - Verbeelding - Toelichting - Regels - Landschappelijke inpassing - Toetsing onderdeel Geur - Verkennend bodemonderzoek - Verslag omwonenden - Principeuitspraak - Bijlage: Beroep of bedrijf aan huis	☒ Meezenden ☐ Ter inzage leggen
--	--

Overleg gepleegd met:	VTH / OO
-----------------------	----------

Advies ingewonnen bij Advies en Control:	Nee
--	-----

Overleg gehad met communicatieconsulent?	Ja, geen opmerkingen
--	----------------------

Is de Wet KPB van toepassing? (zie toelichting/formulier WKPB op intranet)	Nee
---	-----

Voorstel naar OR/GO:	Niet van toepassing
----------------------	---------------------

Redactionele samenvatting (in overleg met PHO/teammanager):	Nee
---	-----

Na vaststelling doorgeleiden naar de gemeenteraad:	Nee
--	-----

Na vaststelling voorleggen aan de Adviesraad Sociaal Domein:	Nee
--	-----