

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2017/1162458
Documentnummer: 1894/2018/1224551
Besluitnummer: 11 – 8.1

Document openbaar: Ja

Onderwerp:

Vaststellen Wijzigingsplan "Lange Heide 30 te Maasbree"

Advies

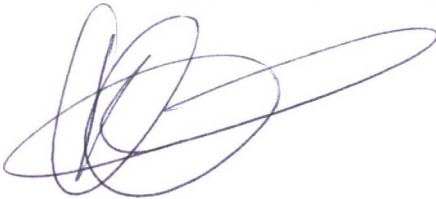
1. Het wijzigingsplan "Lange Heide 30 te Maasbree" vast te stellen.

Besluit van het college Peel en Maas:

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

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum: 12-03-2018



L.P.H. Breukers

loco-secretaris K. Werps

Adviesnota

Onderwerp:

Vaststellen Wijzigingsplan "Lange Heide 30 te Maasbree"

Advies

1. Het wijzigingsplan "Lange Heide 30 te Maasbree" vast te stellen.

Inleiding

Augustus 2017 heeft gemeente Peel en Maas te kennen gegeven principewerking te verlenen voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' naar 'Wonen', op het adres Lange Heide 30 te Maasbree.

De bedrijfswoning wordt verkocht, waarbij het bestaande hoveniersbedrijf ter plaatse wordt beëindigd. Het bedrijf is dus niet meer in gebruik waardoor de bedrijfswoning niet meer als zodanig kan worden gebruikt. Omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is noodzakelijk om het gebruik conform bestemming te mogen voortzetten.

Doelstelling

De huidige bedrijfswoning om te zetten naar een "reguliere" woning.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt met een wijzigingsplanprocedure*
De locatie Lange Heide 30 te Maasbree ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met een bouwvlak. Ter plaatse is één bedrijfswoning aanwezig. De locatie is gekoppeld aan een bouwvlak aan de overzijde van de weg.

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 *Het aantal woon-contigenten blijft gelijk*
De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een regulier woning. De overige opstallen worden gebruikt als garage of hobbyruimte. Planologisch is het niet mogelijk een tweede woning te realiseren of een opstal als tweede woning in gebruik te nemen. Het aantal woon-contigenten blijft daarmee gelijk met de bestaande situatie.
- 1.3 *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.
- 1.4 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Het ontwerpplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 11 januari 2018 t/m 21 januari 2018. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Kantttekeningen

1.1 *Er wordt geen bebouwing 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. Op de percelen behorende bij de bestemming is een grote garage (voormalige bedrijfslocatie) en een hobbyschuur aanwezig. Deze bebouwing wordt niet gesaneerd.

Reden hiervoor is omdat kenbaar is gemaakt dat deze bebouwing de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet schaadt en deze in goede staat verkeren. Daarnaast is in de Toelichting onderbouwd dat de nieuwe functie in lijn ligt met het gebruik als reguliere woning. Hierdoor hebben wij gesteld dat er ter plaatse geen overtollige bebouwing aanwezig is en daarom niets hoeft te worden gesaneerd.

Financiële consequenties

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

Juridische consequenties

Niet van toepassing.

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 voorafgaand en gedurende het opstellen van het wijzigingsplan actief door de aanvrager geïnformeerd.

Uitvoering

Na besluit van uw college treedt het plan in werking.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college het Wijzigingsplan 'Lange Heide 30 te Maasbree' vastgesteld.

Zaaknummer: 1894/2016/1162458
Documentnummer: 1894/2018/1224551
Besluitnummer:

Collegevoorstel *ROUTINGBLAD*

Van team: Omgevingsontwikkeling Portefeuillehouder: Raf Janssen Opgesteld door: Paul Cuppen	Datum: 6 maart 2018 16:52	Paraaf Teammanager:
--	----------------------------------	--------------------------------

Als Bijlage bijgevoegd: - Verbeelding - Toelichting - Regels - Landschappelijke inpassing - Verkennend bodemonderzoek - Brief standpunt college Principe verzoek - Planschadeovereenkomst	☒ Meezenden ☐ Ter inzage leggen
---	--

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

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
--	-----