

Beslisdocument college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2018/1285058
Documentnummer: 1894/2018/1340530
Besluitnummer: 4 – 9.2

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan herbouw restaurant met 7 woningen, Helenaveenseweg 2 Grashoek

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst

Advies:

- 1 In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "herbouw horecazaak met 7 woningen";
- 2 In te stemmen met de anterieure overeenkomst.
- 3 Indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage leggen.

Besluit van het college Peel en Maas:

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

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum: 21-01-2019



L.P.H. Breukers

Zaaknummer: 1894/2018/1285058
Documentnummer: 1894/2018/1340530
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan herbouw restaurant met 7 woningen, Helenaveenseweg 2 Grashoek

Advies

- 1 In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "herbouw horecazaak met 7 woningen";
- 2 In te stemmen met de anterieure overeenkomst.
- 3 Indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage leggen.

Inleiding

Het voornemen bestaat om de locatie op de hoek Roomweg – Helenaveenseweg in Grashoek te herontwikkelen. De voorheen aanwezige bebouwing is in februari 2017 door brand verwoest. De herontwikkeling bestaat uit het herbouwen van de door brand verloren begane bebouwing van een restaurant met bedrijfswoning, alsmede uitbreiding met commerciële ruimten en 7 appartementen. Om in te kunnen spelen op veranderingen in de woningbehoefte van Grashoek kan de bedrijfswoning worden aangepast, waardoor één extra appartement kan worden gerealiseerd.

Beoogd effect

Het beoogd effect van voorliggend besluit is het formeel opstarten van de wettelijke voorbereidingsprocedure voor een bestemmingsplan. Met dit plan zal de voornoemde ontwikkelwens mogelijk worden gemaakt.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De genoemde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Medewerking kan worden verleend door middel van een bestemmingsplanprocedure artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.
- 1.2 *Er is sprake van goede ruimtelijke ordening*
Uit het ontwerpplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De horecafunctie wordt planologisch ingeperkt tot maximaal horeca van categorie 2 zodat door (gevel)isolatie een goed woon- en leefklimaat in de woningen kan worden gegarandeerd. Korte tijdshalve wordt voor de overige specifieke inhoudelijke afwegingen verwezen naar het ontwerpplan.
- 1.3 *De woningbouw draagt bij aan de maatschappelijke behoefte van Grashoek*
Uw college heeft in de "beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" gesteld dat op basis van uitzondering en maatwerk woningbouw mogelijk kan worden gemaakt, indien deze verzoeken een maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/de versterking van vitale gemeenschappen.

Onderhavig planvoornemen sluit, door de realisatie van levensloopbestendige woningen op de begane grond én starterswoningen op de verdieping, aan op de behoefte in Grashoek. Ook speelt het plan in op de mogelijk veranderingen in de maatschappelijke behoefte doordat in de toekomst de bedrijfswoning kan worden aangepast waarmee nog maximaal één appartement meer kan worden ontwikkeld.

Ook zijn er mogelijkheden om een lift aan te brengen mocht er behoefte zijn om ook op de verdieping levensloopbestendige woningen te realiseren.

- 1.4 *De ontwikkeling vormt een stedenbouwkundige meerwaarde voor het dorpsgezicht*
Het plangebied is gelegen in een beeldbepalend dorpsgezicht. Deze gebieden zijn erg bepalend voor de identiteit van een kern en de inwoners en worden beschermd. De nieuwbouw volgt -behoudens enkele geringe afwijkingen- de contouren van het eerdere, door brand verwoeste gebouw. Het straatbeeld zoals dit was voor de brand, blijft hierdoor behouden. Het bouwplan is besproken met de dorpsbouwmeester en akkoord bevonden.
- 2.1 *Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid*
Ten behoeve van de ontwikkeling wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn de randwoorden voor de ontwikkeling vastgelegd en is voorzien in het wettelijke verplichte kostenverhaal.
- 3.1 *Vooroverleg is een wettelijke verplichting*
De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.
- 3.2 *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting*
Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder gebruik kan maken het plan in te zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst

Juridische afwegingen

N.v.t.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvrager besproken met alle omwonenden tijdens een inloopavond, verslaglegging is opgenomen in de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het bestemmingsplan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Uitvoering

Na besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Eventuele ingediende zienswijzen worden na afloop van de termijn beoordeeld en voorzien van een (concept) reactie. Indien hiertoe aanleiding bestaat zal het wijzigingsplan bij de vaststelling worden aangepast. Besluitvorming ten aanzien van de zienswijze en de vaststelling verloopt via uw college.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Herbouw horecazaak met 7 woningen" aan de Helenaveenseweg 2 te Grashoek en legt het plan ter inzage.

Zaaknummer: 1894/2018/1285058
Documentnummer: 1894/2018/1340530
Besluitnummer:

Collegevoorstel *ROUTINGBLAD*

Van team: Omgevingsontwikkeling Portefeuillehouder: Rob Wanten Opgesteld door: Paul Cuppen	Datum: 16 januari 2019 11:45	Paraaf Teammanager:
---	--	--------------------------------------

Als Bijlage bijgevoegd: 1. Verbeelding 2. Regels 3. Toelichting 4. Verkennend bodemonderzoek 5. Asbestinventarisatie 6. Verslag informatieavond 7. Voorlopig ontwerp tbv dorpsbouwmeester 8. Infiltratieonderzoek 9. Anterieure overeenkomst (niet openbaar) 10. Geluidsonderzoek omgevingsvergunning	☐ Meezenden ■ Ter inzage leggen
---	--

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

Overleg gehad met communicatieadviseur?	Ja, met Sharon Curiël
---	-----------------------