VOORSTEL AAN DE RAAD: **Raadsvergadering d.d. 7 februari 2023**

NR.: RI-22-00776

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 6 Ospel'	Agendapunt	**8.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2023-02**

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan ''Onze Lieve Vrouwestraat 6 Ospel' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting ongewijzigd vast te stellen, zoals ze in ontwerp ter inzage hebben gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPolvrouwestr62021-VA01 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder ten Kate	Afdeling	: Dienstverlening
		Auteur	: E. Sprangers
Datum	: 5 december 2022		
Bijlage(n)	: 1. concept vaststellingsbesluit		

Rapportage bij Raadsvoorstel nr: RI-22-00776 Raadsvergadering d.d. 7 februari 2023

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 6 Ospel' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting ongewijzigd vast te stellen, zoals dit in ontwerp ter inzage hebben gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPolvrouwestr62021-VA01 vast te stellen.

Inleiding

Ter plaatse van Onze Lieve Vrouwestraat 6 te Ospel is een verouderde woning inclusief bijbehorende bouwwerken aanwezig met een ruim achterterrein. Om de stedenbouwkundige structuur van de omgeving te verbeteren, is het voornemen om ter plekke van onderhavig plangebied in totaal 8 wooneenheden te realiseren welke geschikt zijn voor starters en ouderen. Daarbij wordt de bestaande woning gesplitst in twee half vrijstaande kluswoningen, welke inmiddels zijn vergund, en worden op het achterterrein 6 levensloopbestendige (senioren)woningen gerealiseerd. Voor de ontsluiting van de 6 levensloopbestendige woningen wordt het oostelijke deel van de weg Laonepaât verlengd. In totaal worden aan het plangebied 7 wooneenheden toegevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 april tot en met 26 mei 2022 ter inzage gelegen, waarbij iedereen de gelegenheid heeft gekregen om op het ontwerp bestemmingsplan te reageren (een zienswijze in te dienen). Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, die beide ontvankelijk zijn. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er gedurende de inzagetermijn ambtelijk geen zaken geconstateerd die aangepast dienen te worden ter vaststelling van het plan. Dit betekent dat het bestemmingsplan nu ongewijzigd vastgesteld kan worden door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Het toevoegen van 6 levensloopbestendige (senioren)woningen aan de bestaande woningvoorraad in Ospel en het komen tot een logische stedenbouwkundige afronding van het perceel tussen de straat Laonepaât.

Argumenten

1.1 Herontwikkeling van deze locatie is gewenst ter afronding van de stedenbouwkundige structuur aan het Laonepaât te Ospel.

In de huidige situatie vormt het achterterrein van Onze Lieve Vrouwestraat 6 een onderbreking van de straat Laonepaât en een ‘rotte plek’ in de stedenbouwkundige structuur rondom de straat Laonepaât. Het bouwplan geeft invulling aan een logische afronding van de omliggende stedenbouwkundige structuur.

1.2 De woningen in het plan voorzien in een behoefte

Op grond van de regionale structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 ligt er nog een grote opgave om woningen te bouwen waaraan behoefte is. Deze behoefte ligt ondermeer in het segment grondgebonden seniorenwoningen. De lokale ambitie is om jaarlijks 75-100 nieuwe woningen te realiseren. Het plan is opgenomen in de lokale planvoorraad woningbouw.

1.3. Het is noodzakelijk een planologische regeling te hebben die de gewenste ontwikkeling van de 8 woningen mogelijk maakt.

Het bouwplan past niet binnen de huidige regeling uit de beheersverordeningen ‘Paraplubeheersverordening Kernen’ en ‘Ospel 2014’. Alleen de raad is bevoegd een nieuwe planologische regeling (bestemmingsplan) vast te stellen waarmee in de beoogde gebruiks- en bouwmogelijkheden wordt voorzien.

2.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal op een ander wijze is gegarandeerd.

Bij ieder plan van een ontwikkelaar dient er een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst afgesloten te worden. Deze ontwikkelaar heeft gekozen voor een anterieure overeenkomst, waarover overeenstemming is bereikt. De overeenkomst is reeds voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ondertekend.

3.1. Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de digitale versie leidend.

Indien er een verschil zou bestaan tussen een papieren plan en een digitaal plan is het digitale plan, zoals dit op www.ruimtelijkeplannen.nl komt te staan, doorslaggevend. Om deze reden dient u expliciet te besluiten dat u ook de digitale plannen vast stelt.

Kanttekeningen

1.1 De weg Laonepaât wordt geen doorgaande weg .

De bestaande eigendomssituaties in het gebied bieden vooralsnog geen mogelijkheid om een rechtstreekse verbinding te maken tussen het westelijke deel een het oostelijke deel van de weg Laonepaât. Het plangebied is daardoor alleen via het oostelijke wegdeel Laonepaât ontsloten (doodlopende weg). Stedenbouwkundig en verkeerskundig is dit niet bezwaarlijk. Het is echter evenmin bezwaarlijk om de verbinding in de toekomst alsnog te realiseren indien zich die mogelijkheid voordoet. De groenvoorziening op het einde van de doodlopende weg mag volgens het bestemmingsplan daarom tevens voor verkeersdoeleinden gebruikt worden.

Uitvoering
Op het moment dat u instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze aangepast tot het definitieve plan. Uw besluit wordt vervolgens op de reguliere wijze bekend gemaakt. Gedurende een periode van zes weken na de bekendmaking van het besluit liggen de stukken van het bestemmingsplan ter inzage en staat het vaststellingsbesluit open voor beroep. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voor heeft gebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen omgevingsvergunningen voor de realisatie van het bouwplan worden verleend, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Communicatie en participatie
In de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan hebben initiatiefnemer en architect het bouwplan meerdere keren gepresenteerd aan de belangstellenden uit de omgeving. Deze omgevingsdialoog heeft geleid tot een aanpassing van het oorspronkelijke plan, dat destijds voorzag in 11 wooneenheden. Na instemming van uw college is het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft gekregen een zienswijze op het plan in te dienen. Op het plan zijn **twee** zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke argumentatie waarom de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan wordt naar het bijgevoegd vaststellingsbesluit verwezen.

Financiële gevolgen
Alle financiële gevolgen zijn voor rekening van de initiatiefnemer en verankerd in de anterieure overeenkomst. De gemeentelijke kosten voor de procedure worden gedekt door de leges.

Bijlagen
1. Concept vaststellingsbesluit
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Onze Lieve Vrouwestraat 6 Ospel'