

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE739142022

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan 'Zeelandsdreef 20, Schaijk'

Auteur	: Dolf Derks
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Dolf.derks@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan 'Zeelandsdreef 20, Schaijk'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Zeelandsdreef 20, Schaijk' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De locatie Zeelandsdreef 20 te Schaijk is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als één agrarisch bouwvlak met de mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen. De locatie is in het verleden echter kadastraal gesplitst, waardoor er twee eigenaren zijn die beide geen agrarisch bedrijf exploiteren. Eén eigenaar heeft het kadastrale perceel SCH03-K-645 in eigendom. Deze eigenaar woont op de locatie en heeft hier een installatiebedrijf. De andere eigenaar heeft perceel SCH03-K-646 en wil de loods legaal kunnen gebruiken voor statische opslag. Sinds enkele jaren zijn er gesprekken tussen deze twee eigenaren en gemeente om tot een gepaste oplossing te komen voor deze voormalige agrarische bedrijfslocatie. Daarbij zijn diverse mogelijkheden bekeken en afgevalen.

Uiteindelijk is er een oplossingsrichting gevonden, waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een niet agrarische bedrijfsbestemming voor een installatiebedrijf en statisch opslag met één bedrijfswoning.

Op 28 november 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingplan 'Zeelandsdreef 20, Schaijk'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze worden beschreven in paragraaf 6.2.2.

Beoogd effect

Oplossen bestaande strijdige situatie naar een passende bestemming.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van dit gebied.

In de ontwerp omgevingsvisie ligt deze locatie in schil 2 'gemengd samenleven'. Deze schil kenmerkt zich door een agrarisch landschap dat de dorpen binnen de schil verbindt. Enerzijds letterlijk, doordat het agrarisch landschap hier tussen de kernen Schaijk en Zeeland ligt en daarmee deze kernen verbindt. Anderzijds figuurlijk, omdat het verschillende activiteiten met elkaar verbindt. Aan de Zeelandsedreef en directe omgeving zie je dit nadrukkelijk terugkomen door een diversiteit aan functies ((agrarisch)bedrijvigheid/wonen/recreatie/zorg). Het omzetten van een voormalige agrarische locatie naar een niet agrarische bedrijfslocatie is hier passend. Ruimtelijke winst wordt bij deze ontwikkeling behaald door het bouwvlak te verkleinen, de (bouw)mogelijkheden te beperken, één bedrijfswoning weg te bestemmen en landschappelijke inpassing toe te voegen/verbeteren.

1.2 Het bestemmingsplan is milieutechnische en planologisch aanvaardbaar.

Het plan is passend binnen het gemeentelijke beleid en de provinciale omgevingsverordening. Ook zijn er geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die het plan in de weg staan.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd

Voor het doorlopen van de procedure van dit bestemmingsplan worden legeskosten in rekening gebracht bij initiatiefnemer en er is een planschadeovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is op deze wijze voldoende verzekerd, zodat het niet nodig is om een exploitatieplan op te stellen. Op basis van artikel 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Initiatiefnemers zijn voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Om te voldoen aan de Uitvoeringsregeling kwaliteitsverbetering landschap wordt daarnaast een financiële bijdrage gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komen vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemers.

Duurzaamheid

Met deze ontwikkeling krijgt deze locatie weer een toekomstbestendige bestemming. Daarbij worden landschapselementen toegevoegd en versterkt wat een bijdrage levert aan de biodiversiteit.

Participatie

Initiatiefnemers hebben de contact gehad met omliggende adressen om ze te informeren over de beoogde ontwikkelingen en ze de gelegenheid te geven vragen te stellen en/of opmerkingen mee te geven. Hieruit is niet naar voren gekomen dat er bezwaren zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Vervolg

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd. Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden tegen het bestemmingsplan. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking en is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding
4. Toelichting bijlage 1 – Landschapsplan Zeelandsedreef 20 Schaijk
5. Regels Bijlage 1 – Staat van bedrijfsactiviteiten
6. Regels Bijlage 2 – Landschapsplan Zeelandsedreef 20 Schaijk

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 2 juli 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas