

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE741892022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Vlaskapel ong, Zeeland

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Vlaskapel ong, Zeeland

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Vlaskapel ong, Zeeland' ongewijzigd vast te stellen
2. De gecoördineerde procedure van toepassing te verklaren en de omgevingsvergunning voor het bouwen van zeven woningen aan de Vlaskapel in Zeeland gelijktijdig te verlenen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Op 19 januari 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Landerd in principe ingestemd met de inbreiding aan de Vlaskapel/Damaststraat in Zeeland. Het plan ziet op het realiseren van zeven woningen ter plaatse.

De initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de coördinatie­regeling, wat inhoudt dat het bestemmingsplan en de (reguliere) omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht. Op 11 juli 2023 heeft uw college ingestemd met het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kunnen worden vastgesteld.

Beoogd effect

Een planologisch-juridisch kader vaststellen voor het realiseren van woningbouw op de planlocatie.

Argumenten

1.1 *Geen zienswijzen ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023. Gedurende die termijn zijn er geen zienswijze ingekomen.

1.2. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Aan de in het principebesluit meegegeven kaders wordt voldaan.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.3 Ambtshalve aanpassing in toelichting bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat er sprake was van een enkele verschrijving in de toelichting. Deze verschrijvingen zijn aangepast, maar leiden niet tot een ander plan.

In par. 4.2 van de toelichting was omschreven dat aan de noordzijde van het plangebied reeds een groenblijvende haag aanwezig was. Dit moet zijn de zuidoostzijde van het plangebied en is om die reden aangepast.

In par. 6.5 van de toelichting was omschreven dat door het aanbrengen van een voorziening voorkomen wordt dat regenwater terug de sloot in stroomt bij hevige regenval. Hier is sprake van een verkeerde formulering, hoewel de intentie juist is. Regenwater stroomt altijd in de sloot, maar door de voorziening wordt voorkomen dat rioolwater terug in de sloot stroomt. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Tot slot is op de inrichtingstekening een toegangspad naar een naastgelegen achtertuin aangeduid. Deze aanduiding was niet opgenomen op de inrichtingstekening, maar het pad was wel besproken met de omwonende. Om die reden is dit toegangspad alsnog toegevoegd.

1.4. Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het voorliggende inbreidingsplan waarbij zeven woningen, in de vorm van rijwoningen, worden ingepast. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en geeft een weergave van de dialoog en hoe in het onderhavig plan wordt omgegaan met de gemaakte opmerkingen.

2.1. Een gecoördineerde procedure levert tijdwinst op voor de initiatiefnemer.

De ontwikkelaar heeft het verzoek ingediend om de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijk in procedure te brengen. Dit heeft procedurele voordelen en levert tijdwinst op. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de vergunning gelijktijdig en in samenhang worden voorbereid in één procedure. De omgevingsvergunning volgt in dit geval de procedure voor het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de rechtsbescherming. Er is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State. Er is geen reden om niet aan dit verzoek mee te werken.



3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten ter verhaal van (planshade)kosten. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Duurzaamheid

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd, verduurzaming is daarom geborgd middels de vereisten m.b.t. duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Tevens wordt gebouwd in een groene setting.

Participatie

Zoals onder argument 1.4 reeds is verwoord, heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de plannen.

Communicatie

Het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Raadsbesluit
2. Verbeelding bestemmingsplan Vlaskapel ong. Zeeland
3. Toelichting en bijlagen bestemmingsplan Vlaskapel ong. Zeeland
4. Regels bestemmingsplan Vlaskapel ong. Zeeland

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 26 september 2023

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

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)