

Zaakdossier: 9517-2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Schutsboomstraat / Waalstraat Schaijk

2022 / 3	
Auteur	: Dolf Derks
Domein/te m	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Dolf.Derks@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Portefeuillehouder Ruimte

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Schutsboomstraat / Waalstraat Schaijk

Advies

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. Het bestemmingsplan 'Schutsboomstraat / Waalstraat', met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2022schutwaal-VG01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

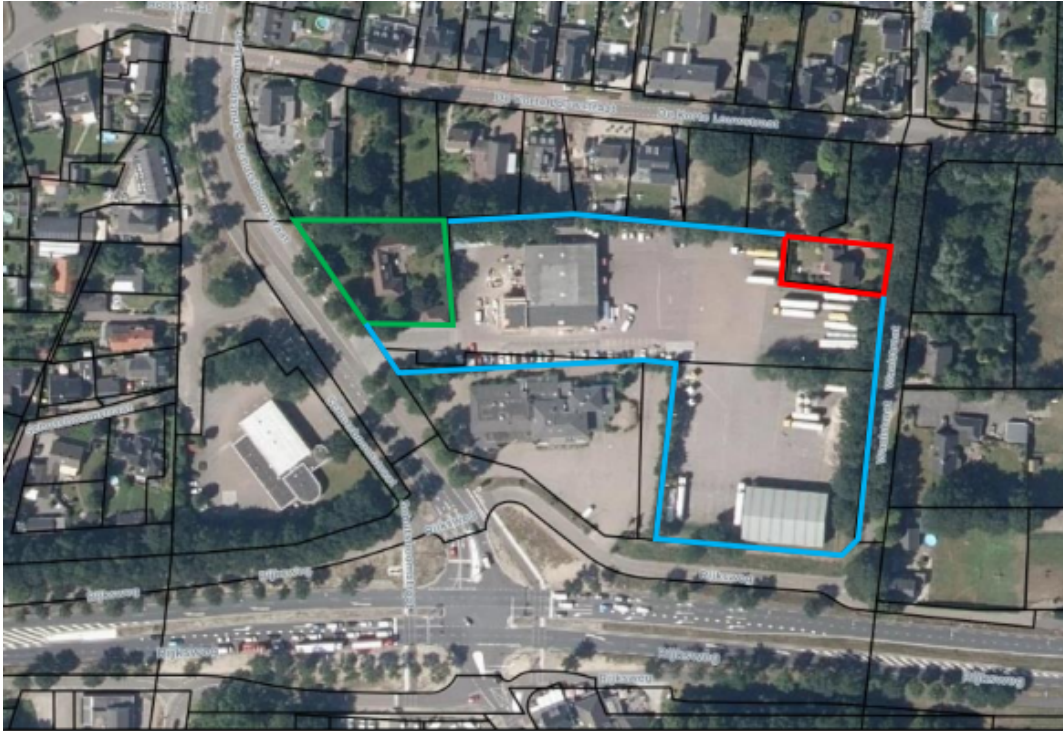
Inleiding

Op de locatie Schutsboomstraat 96a is het bedrijf R. Vos Transporten gevestigd. Bij dit bedrijf zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Eén aan de Schutsboomstraat 69 en één aan de Waalstraat 2. De tweede bedrijfswoning aan de Waalstraat is in 1986 opgericht omdat door de groei van het transportbedrijf en beperkte communicatiemiddelen uit die tijd er altijd iemand op het bedrijf aanwezig moest zijn.

Deze bedrijfswoning is lange tijd bewoond geweest door de (toenmalige) directeur van het transportbedrijf en zijn vrouw. Na het overlijden van meneer en later van mevrouw (2018) is de woning in eigendom van de kinderen die allen werkzaam zijn binnen het bedrijf.

Eén van de kleinkinderen wil graag de woning overnemen en bewonen. Dit kleinkind heeft echter geen functionele binding met het bedrijf. Initiatiefnemers hebben daarom in juli 2020 een

verzoek ingediend om de tweede bedrijfswoning aan de Waalstraat 2 om te zetten naar een burgerwoning.



Op 3 november 2020 is daarover een positief principebesluit genomen. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend om de tweede bedrijfswoning aan de Waalstraat 2 om te zetten naar een (burger) woonbestemming.

Op 7 december 2021 heeft het college van de gemeente Landerd besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Ook gericht op de continuïteit van het bestuur wordt het bestemmingsplan nu aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Beoogd effect

Het omzetten van de tweede bedrijfswoning naar een 'burger' woonbestemming.

Argumenten

1.1 Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning sluit stedenbouwkundig goed aan op de omgeving.

De Waalstraat betreft een zeer rustige straat. Aan deze straat liggen enkele woonbestemmingen en is de achterzijde van het bedrijfs, geadresseerd aan de Schutsboomstraat, hier beperkt zichtbaar. De huidige bedrijfswoning Waalstraat 2 is gesitueerd



in de noordoostelijke hoek van het bedrijfsperceel. Deze bedrijfswoning staat qua oriëntatie en ontsluiting eigenlijk al los van het bedrijf en de activiteiten en doet ruimtelijk vooral mee met de woningen aan de Waalstraat. Het is een gebied dat zich kenmerkt door de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied met diverse woningen en de oriëntatie op de Waalstraat. De afsplitsing van deze woning van het bedrijfsperceel en het toekennen van een burger woonbestemming stedenbouwkundig aanvaardbaar en voorkomt ongewenste activiteiten aan deze zijde van het bedrijfsperceel die niet goed aansluiten bij de directe omgeving.

1.2 Het bestemmingsplan is milieutechnische en planologisch aanvaardbaar
Het plan is passend binnen het zowel het gemeentelijke beleid als de provinciale interim omgevingsverordening en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

1.3 De toekomstige bewoners hebben geen binding met het bedrijf
Met het omzetten van dit perceel naar een woonbestemming wordt het mogelijk dat één van de kleinkinderen legaal in de woning gaat wonen. Binnen de geldende bedrijfsbestemming is sprake van twee bedrijfswoningen. Na afsplitsing en omzetting van één woning naar burgerwoning blijft de bedrijfsbestemming nog steeds beschikken over één bedrijfswoning. Op deze locatie in het buitengebied (en op de grens van het stedelijk gebied) blijft één bedrijfswoning per bedrijfslocatie gewenst. Het opnieuw oprichten van een tweede bedrijfswoning zal in de toekomst niet meer toegestaan zijn.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan is in de Arena en in het gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt. Tevens hebben wij de initiatiefnemer van het ontwerp-besluit in kennis gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2021 tot en met 31 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze inzagetermijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig
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.

Kanttekeningen

1.1 De Landschapsinvesteringsregeling (LIR) en Nota kostenverhaal 2017 (o.a. bovenwijkse voorzieningen) zijn niet van toepassing

Nog niet alle beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Uden en Landerd zijn geharmoniseerd. Dit geldt ook voor de LIR en de Nota kostenverhaal 2017 uit de voormalige gemeente Uden, waardoor deze voor dit initiatief uit de voormalige gemeente Landerd niet van toepassing zijn. Wel is er aan de vergelijkbare beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Landerd getoetst, in dit geval de Nota kwaliteitsverbetering en Nota grondbeleid.

1.2 Na vaststelling geldt een wettelijke beroepstermijn

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Gedurende een termijn van zes weken kan dan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Financiën

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De woning kan als dit bestemmingsplan is vastgesteld weer legaal bewoond worden. Daarmee wordt oneigenlijk gebruik of leegstand voorkomen.

Participatie

Initiatiefnemers zijn zowel eigenaar van het bedrijfsperceel als de woning. Naast het omzetten van de bedrijfswoning naar burger woonbestemming vinden er met dit plan geen verandering plaats. Daarom is voor dit plan voor gekozen om de participatie te beperken tot dat wat strikt wettelijke noodzakelijke is. Dat betekent dat er vooroverleg is geweest met de provincie en het waterschap en dat het ontwerp voor 6 weken is gepubliceerd, waarmee één ieder de kans heeft gehad om een zienswijze in te dienen.

Communicatie

De vaststelling wordt officieel bekend gemaakt via het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd. Ook de initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Vervolg

Zie communicatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- Bestemmingsplan 'Schutsboomstraat / Waalstraat Schaijk' (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Maashorst, 15 februari 2022

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

Drs. D. van Deurzen

Drs. P.L.A. Rüpp

h

Raadsbesluit

Zaakdossier: 9516-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 15 februari 2022:

gelet op artikel 3.1, eerste lid van de *Wet Ruimtelijke Ordening*;

b e s l u i t

- 1. Het bestemmingsplan 'Schutsboomstraat/Waalstraat', met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2022schutwaal-VG01, vast te stellen.*
- 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Vastgesteld in de openbare vergadering 24 maart 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Drs G.J. de Graaf

Drs. P.L.A. Rüpp