

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 68961-2022 / 138105

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zwaluwstraat, Odiliapeel

2022 / 0	
Auteur	: Klaus Schmitt
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Klaus.Schmitt@gemeentemaashorst.nl
Port.	: G.V.I.C. van Heeswijk

Effect op de begroting

Ja     Nee

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zwaluwstraat, Odiliapeel

### Voorstel

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Zwaluwstraat, Odiliapeel ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Op 13 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Uden besloten om de formele bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan Zwaluwstraat Odiliapeel met idn NL.IMRO.0856.BPZwaluwstraat-ON01 ter visie te leggen. Hieraan voorafgaand nam het college op 28 januari 2020 een principebesluit om mee te werken aan het bouwen van twee levensloopbestendige woningen aan de Zwaluwstraat en het kostenverhaal te regelen middels een anterieure overeenkomst. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan faciliteert de bouw van de twee levensloopbestendige woningen.

### Beoogd effect

Het bouwen van woningen in de bebouwde kom van Odiliapeel in een segment (levensloopbestendig) waar grote behoefte aan is.

### Argumenten

- 1.1 *Er zijn drie zienswijzen ontvangen, waarvan twee van direct belanghebbenden*  
Na de eerder uitgevoerde omgevingsdialog is het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage gelegd. Daarop zijn drie zienswijzen ontvangen.

Belangrijkste bezwaren zijn dat de voorgestelde bouw erg fors is en niet past in het huidige bestemmingsplan. Het bouwen van 1 woning zou wel kunnen rekenen op steun, mits er een goed en duidelijk overleg VOORAF plaatsvindt.

Wij hebben met initiatiefnemer overleg gehad over de ingediende zienswijzen. Dit heeft erin geresulteerd dat initiatiefnemer in overleg is gegaan met een van de indieners van de zienswijzen.

Op 6 april 2022 is een van de zienswijzen ingetrokken.

Een van de andere zienswijzen is ingediend door een persoon die inmiddels geen belanghebbende meer is. Deze is namelijk geen eigenaar meer van de woning in de Zwaluwstraat.

De overgebleven zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

#### *2.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.*

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

#### *3.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd*

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst (waarin ook de eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer) is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

### **Kanttekeningen**

n.v.t.

### **Financiën**

De kosten voor dit initiatief worden middels een anterieure overeenkomst verhaald op initiatiefnemer.

### **Duurzaamheid**

Medewerking aan het bouwen van de twee woningen leidt tot het efficiënter benutten van de ruimte en van de bestaande infrastructuur in de bebouwde kom van Odiliapeel. Hoewel er al veel wordt gedaan aan het voorkomen van afval en het verminderen van energiegebruik is de bouw van de woningen nog niet volledig energie- en klimaatneutraal.

### **Participatie**



In een eerdere fase van het schetsontwerp voor de beoogde ontwikkeling, waarin 3 woningen waren ingetekend, is er een omgevingsdialoog georganiseerd op 12 april 2018. Tijdens deze avond zijn de buurtbewoners en belanghebbenden uitgenodigd en zijn de plannen gepresenteerd. Uit de reacties bleek destijds dat er weerstand was op het totaal van 3 woningen, waarbij uitdrukkelijk is aangegeven dat twee woningen binnen het plangebied wel voorstelbaar en aanvaardbaar werd geacht door de omgeving.

Derhalve is uiteindelijk in overleg met de stedenbouwkundige van de voormalige gemeente Uden gekeken naar een passende oplossing waarin twee woningen zijn ingetekend. Na accordering van de stedenbouwkundige op het aangepaste inrichtingsplan is het planvoornemen persoonlijk thuis bij de direct belanghebbenden besproken. De wijzigingen ten opzichte van het eerdere ontwerp zijn nader toegelicht en het huidig ontwerp is tot op de details besproken, waarbij men - indien men dat nodig achtte - vragen en/of opmerkingen kon plaatsen. Het volledig verslag van de omgevingsdialoog is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.

#### **Communicatie**

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

#### **Vervolg**

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door de indieners van de zienswijzen. 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. Toelichting bestemmingsplan (E-suite 68961-2022:753942)
2. Regels bestemmingsplan (E-suite 68961-2022:431667)
3. Verbeelding bestemmingsplan (E-suite 68961-2022:734575)
4. Bijlagenboek bestemmingsplan (E-suite 68961-2022:408228)

#### **Bijlagen ter informatie**

Maashorst, 20 december 2022

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

drs. D. van Deurzen

R. Donders-De Leest

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 68961-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 20 december 2022:

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Zwaluwstraat, Odiliapeel ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 9 februari 2023.

De raad voornoemd,  
de interim griffier,

de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMC

R. Donders-De Leest