

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/ 71022-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Lage Baan 1a, Schaijk

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Lage Baan 1a, Schaijk

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. het bestemmingsplan Lage Baan 1a, Schaijk' met identificatienr NL.IMRO.1991.BPLageBaan1a-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 7 april 2022 heeft het college van de gemeente Maashorst in principe ingestemd met de realisatie van een levensloopbestendige Ruimte-voor-Ruimte woning op de locatie gelegen naast Lage Baan 1a, te Schaijk. De bestemming van dit perceel liet de bouw van een woning niet toe. Dit plan maakt de bouw van de woning hier mogelijk.

Het perceel is gelegen in het gebied wat in de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling is aangeduid als de bebouwingsconcentratie 'Zandstraat'. Deze bebouwingsconcentratie kenmerkt zich als een kernrandzone /overgang kern buitengebied. IN het principebesluit wordt over het plan opgemerkt dat de situering van een nieuwe woning wordt in gepast binnen de bestaande houtwal en geen nadelig effect oplevert voor de omgeving en komt overeen met de andere percelen in het buitengebied. Om het doorzicht/openhoud te behouden tussen het Hegveld en het nieuwe woonperceel is de huidige open ruimte minimaal nodig. Het is dus een harde eis dat de houtwal wordt behouden. Daarnaast zal het versterken van de houtwal onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beoogd effect

Herziening van het bestemmingsplan, zodat realisatie van een woning op dit perceel mogelijk wordt.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Baan 1a, Schaijk' heeft gedurende zes weken van 6 april 2023 tot en met woensdag 17 mei 2023, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan 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 milieu hygiënisch 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. Ook de provincie heeft uitdrukkelijk verklaard dat het plan op alle relevante punten voldoet aan provinciaal beleid.

1.3 Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het realiseren van een nieuwe woning. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkelingen. De omwonenden hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Initiatiefnemer heeft een Ruimte- voor-Ruimte titel aangekocht

De initiatiefnemer heeft voor de realisatie van de woning een Ruimte voor Ruimte titel aangekocht. Die gaat bij de documenten.

2.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten ter verhaal van (planschade)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

Het plan heeft geen financiële consequenties. De planontwikkeling en realisatie vinden 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.

Participatie

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de bewoners van omliggende percelen. ER zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan. Initiatiefnemer is reeds bekend met de buurt, omdat haar moeder op het aangrenzende perceel woont.

Communicatie

Initiatiefnemer heeft persoonlijk contact gezocht met alle omwonenden en heeft met hen gesproken over het plan. Verder heeft zij de buurt erop geattendeerd op het moment dat het plan als Ontwerp ter inzage werd gelegd; zij was overigens ook reeds goed bekend met de bewoners van de buurt, want haar moeder is hier al zeer lange tijd woonachtig.

Vervolg

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het plan bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend treedt het plan niet alleen in werking, maar wordt het ook onherroepelijk

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. t en r Lage Baan 1a, Schaijk - vastgesteld
2. v Lage Baan 1a, Schaijk- vastgesteld
3. Bijlagen bij de regels, Bijlage 1 Inrichtingsplan en beplantingsplan
4. Bijlagen bij de toelichting, Bijlage 1 Bodemonderzoek
5. Bijlagen bij de toelichting, Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bijlagen bij de toelichting, Bijlage 3 Watertoets
7. Bijlagen bij Toelichting, Bijlage 4 Externe veiligheid
8. Certificaat bouwtitel Lage Baan Schaijk Maashorst Overbeek

Bijlagen ter informatie

1. Klik of tik om tekst in te voeren.

Maashorst, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

de burgemeester,



J.A.G.M. van Aaken



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

