

RAADSVOORSTEL

Zaakdossier: BP 2020 0017 / 4456-2022

Onderwerp: Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Achter-Oventje (naast 2)'.

	2022/47
Auteur	: Roel van Leendert
Domein	: Ruimte
Team	: Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: roel.vanleendert@gemeentemaashorst.nl
Portefeuillehouder	: Franko van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Voorstel

1. De ingediende zienswijze gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Achter-Oventje (naast 2)" in Zeeland (NL.IMRO.1991.BPove2021Aovenong-VG01) ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om een herziening van het vigerende bestemmingsplan. De locatie is gelegen aan Achter-Oventje (naast 2) in Zeeland en heeft binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch-2'. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente om deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning mogelijk. De gemeente Landerd heeft op 1 oktober 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Op 23 november 2021 heeft het college (van Landerd) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten dit ontwerp vanaf 29 november 2021 gedurende zes weken ter inzage te leggen. Via een raadsinformatiebrief is de raad op 26 november 2021 hiervan op de hoogte gebracht. Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben ingestemd met het plan.

Gedurende bovengenoemde periode is één zienswijze naar voren gebracht.

Beoogd effect

Het wijzigen van de geldende bestemming in een woonbestemming om de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken aan Achter-Oventje (naast 2) in Zeeland.

Argumenten

1.1. De zienswijze is gegrond maar leidt niet tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, de zienswijze is tijdig ingediend. De reclamant geeft aan dat er ten tijden van het collegebesluit d.d. 23 november 2021 over het

ontwerpbestemmingsplan nog geen ruimte-voor-ruimte titel is aangeleverd door de initiatiefnemer. De indiener geeft aan dat dit certificaat bij vaststelling van het plan aanwezig dient te zijn.

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het benodigde ruimte-voor-ruimte certificaat is op 20 december 2021 verkregen door de initiatiefnemer.

2.1 Bestemmingsplan is inhoudelijk akkoord bevonden

Het plan is getoetst aan het geldend beleid en de milieutechnische en planologische aspecten. Het plan is passend binnen beleid en er zijn geen milieutechnische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

3.1 Het bestemmingsplan is voorgelegd aan provincie en waterschap

In het kader van wettelijk vooroverleg hebben wij het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan zowel de provincie als het waterschap. Het waterschap heeft om een tekstuele aanpassing gevraagd in de toelichting van het plan, welke is overgenomen in de vast te stellen versie.

4.1 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 anders dan de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Door het sluiten van een planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

5.1 Heffing hogere grenswaarden is noodzakelijk

Uit de zoneringskaart van Vliegbasis Volkel blijkt dat de geluidsdruk op de gevels van de toekomstige woning meer is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Gezien de eisen van het Bouwbesluit inzake geluidwering bij nieuwbouwwoningen wordt echter wel voldaan aan het binnen niveau. Er is dus wel een hogere grenswaarde ontheffing noodzakelijk maar geen aanvullende geluidwerende voorzieningen. Het ontwerpbesluit van deze ontheffing is gelijktijdig gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierop zijn geen reacties binnengekomen. Op 8 februari 2022 heeft het college besloten deze hogere grenswaarde toe te kennen. Het besluit hogere grenswaarden is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Kanttekeningen

1.1. 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

Zie argument 4.1.

De leges voor het vaststellen van dit plan bedragen €8.500,-. Na vaststelling van het plan worden de leges voor het vaststellen van dit plan in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Het plan kent geen specifieke raakvlakken met betrekking tot duurzaamheid.

Participatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van de planlocatie.

Communicatie

Aanvrager zal worden geïnformeerd over uw besluit. Het besluit tot vaststelling wordt op gebruikelijke manier bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in de Arena en in de Staatscourant.

Vervolg

Het vastgestelde plan maakt het afgeven van een vergunning mogelijk voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- 1. Vast te stellen bestemmingsplan (regels, verbeelding, toelichting)
- 2. Zienswijzennota (inclusief zienswijze)
- 3. Besluit hogere grenswaarde d.d. 8 februari 2022

Bijlagen ter informatie

- N.v.t.

Maashorst, 8 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Maashorst

de secretaris,

de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaakdossier: BP-2020-0017

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 februari 2022;

gelet op artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. De ingediende zienswijzen gegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan "Achter-Oventje (naast 2)" in Zeeland (NL.IMRO.1991.BPove2021Aovenong-VG01) ongewijzigd vast te stellen.
3. 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