

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE731842022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoekstraat 27, Schaijk

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

Vaststelling bestemmingsplan Hoekstraat 27, Schaijk

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Hoekstraat 27, Schaijk' met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPHoekstraat27-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de naastgelegen gronden van Hoekstraat 27, Hoekstraat 25, is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld voor het transformeren van bedrijfspanden naar woningen. De initiatiefnemers van Hoekstraat 27 haken in op deze transformatie door op hun gronden een patiowoning te realiseren.

In de huidige situatie is het plangebied voor een klein deel voorzien van een bouwvlak. Hier is één vrijstaande woning toegestaan, dit is de bestaande woning Hoekstraat 27, gelegen midden op het diepe perceel. De bestaande woning zal tijdelijk met een persoonsgebonden overgangsrecht gehandhaafd blijven en zal op termijn gesloopt worden. De nieuwe woning wordt in het noorden van de bestaande woning aan het adres Hoekstraat 27 gerealiseerd. Doordat op termijn de bestaande woning zal worden gesloopt is daardoor in het plangebied geen sprake meer van een toevoeging van woningen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan "Kom Schaijk", waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden. De initiatiefnemer heeft het plan nader uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Op 7 februari 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Hoekstraat 27, Schaijk". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een planologische kader vaststellen voor het toevoegen van een woning.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoekstraat 27, Schaijk" heeft van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 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 milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.

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

1.3 Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het toevoegen van een woning met behoud van de bestaande woning met een persoonsgebonden overgangsrecht. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkelingen.

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

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.

Participatie

Zoals onder argument 1.3 reeds is verwoord, hebben de initiatiefnemers de omwonenden geïnformeerd over de plannen. De omwonenden hebben tijdens deze bijeenkomst aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde plannen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben omwonenden ook geen zienswijze ingediend.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is daarna raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Als 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. Bestemmingsplan – Verbeelding
2. Bestemmingsplan – Toelichting en regels
3. Bestemmingsplan – Bijlagenboek

Uden, 25 april 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

J.A.G.M. van Aaken

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

