

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991 ESUITE 73290-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening Vaandriglaan 3a, Zeeland

Auteur	: Amina Seferovic
Domein/tema	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Amina.Seferovic@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Partiële herziening Vaandriglaan 3a, Zeeland

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Partiële Herziening Vaandriglaan 3a in Zeeland" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 11 december 2017 heeft de voormalige gemeente Landerd een bouwrijpe bouwkevel verkocht. De bouwkevel is verkocht voor de bouw van een woning. Zowel de bouwkevel als het plangebied zijn bekend onder sectie H en perceelnummers 4997 en (gedeeltelijk) 4657 en de bouwkevel heeft een totale oppervlakte van circa 200 vierkante meter.

Het voornemen bestaat om op de bouwkevel een extra patio-woning te realiseren vergelijkbaar met het bestaande regime van de woningen aan de westzijde van het plangebied. Het bouwvlak waarin de eerdergenoemde verkochte bouwkevel valt, is echter bestemd voor maximaal twee wooneenheden die reeds zijn gerealiseerd. Dit houdt in dat binnen het vigerend bestemmingsplan de locatie weliswaar een woonbestemming heeft, maar het plangebied valt o.a. binnen een aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 2. Het realiseren van nog één (derde) wooneenheid is derhalve niet mogelijk. Om de woningbouw op de eerdergenoemde verkochte bouwkevel mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het onderhavig bestemmingsplan Partiële herziening Vaandriglaan te Zeeland voorziet in de Partiële herziening van het bestemmingsplan "Repelakker" ten behoeve van het planologisch-juridisch mogelijk maken van één extra (patio)woning.

Op 24 januari 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Vaandriglaan 3a in Zeeland". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 februari tot en met 22 maart 2023. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen zodat één extra wooneenheid toegevoegd kan worden om het bouwen van een patiowoning mogelijk te maken zoals dit in beginsel werd beoogd bij de verkoop van de bouwrijpe bouwkaavel. Dit plan betreft een herstel van een planologische situatie.

Argumenten

1.1 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. Er is geen principebesluit genomen waarin eventuele kaders zijn meegegeven, omdat het een herstel betreft van een planologische situatie. Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Er is draagvlak voor het plan.

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het plan. Tevens is de mogelijkheid geboden om op het gemeentehuis de plannen in te zien. Vervolgens zijn er fysieke besprekingen geweest met één omwonende. De omwonende heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling. Hieruit bleek dat er bezwaar was tegen het realiseren van een nieuwe patiowoning tegen de rij bestaande patiowoningen aan. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn de plannen gewijzigd. Zo wordt er een patiowoning gebouwd op de perceelgrens, maar wordt deze uitgevoerd als een gelijkvloerse woning (zonder verdieping) met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Hierdoor blijft het uitzicht vanuit de bovenverdieping van de omwonende behouden. Dit is geborgd in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Het gewijzigd plan is zowel door de omwonende als door de gemeente akkoord bevonden. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen min of meer een bevestiging is voor het draagvlak voor het plan.

1.3 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd.

Het plan betreft een correctie van een planologische situatie die de gemeente voor zijn rekening neemt. Er hoeven geen plankosten te worden verhaald.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De plan- en procedurekosten komen voor rekening van grondexploitatie "Repelakker" (FCL: 62805350). In dit geval gaat het immers om een herstel van een planologische situatie waarvoor geen anterieure- of planschadeovereenkomst is vereist.



Duurzaamheid

Het plan betreft het toevoegen van één extra woning. Hiermee wordt bebouwing toegevoegd die volgens het plan voldoende duurzaam is.

Participatie

Zoals onder argument 1.3 reeds is verwoord, heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan besproken met de directe omgeving. Zie bijlage 9 van de toelichting. Vanuit de omgeving zijn er geen negatieve opmerkingen gekomen over het plan. Met de directe omgeving is eveneens overeengekomen dat het voorgenomen bouwplan – laagbouw blijft. Dit wordt tevens geborgd in de planregels.

Communicatie

Het besluit van de raad 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 Vaandriglaan 3a, Zeeland inclusief bijlagen (73290-2022-410248)
2. Legenda Vaandriglaan 3a, Zeeland (73290-2022-903184)

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 11 april 2023

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

J.A.G.M. van Aaken

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