

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 1991ESUITE745872022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Inbreiding Pastoor van Winkelstraat 13'

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

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Inbreiding Pastoor van Winkelstraat 13'

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Inbreiding Pastoor van Winkelstraat 13' (NL.IMRO.1991.BPschPastrvW13-VA01) ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

### Inleiding

Aan de achterzijde van het pand Pastoor van Winkelstraat 13 in Schaijk is een braakliggend terrein aanwezig, kadastraal bekend staand als gemeente Schaijk, sectie B, nummer 2590. Het perceel wordt ontsloten op de weg De Herd, die deel uitmaakt van het woongebied aan de noordoostzijde van de Schaijk. Initiatiefnemer is voornemens om op het braakliggende perceel 3 levensloopbestendige woningen te realiseren. De aanleg van de benodigde ontsluitingen en parkeerplaatsen is deels op gemeentelijke gronden voorzien.

Het initiatief is niet realiseerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kom Schaijk". Om die reden is door initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Uit de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat dit voldoet aan het vigerende beleid en wetgeving. Op 10 oktober 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan wordt nu aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

### Beoogd effect

Een braakliggend terrein in de kom van Schaijk wordt benut voor inbreiding door middel van de bouw van 3 levensloopbestendige woningen.

## **Argumenten**

### **1.1. *Het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening***

In de toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate gemotiveerd dat 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.

### **1.2. *Het plan is passend binnen het relevante beleid en wet- en regelgeving***

Het betreft een bestemmingsplan voor het omzetten van een braakliggend perceel naar een woonbestemming inclusief de realisatie van 3 levensloopbestendige woningen en de aanleg van ontsluitings- en parkeervoorzieningen. In de gemeentelijke structuurvisie is de planlocatie aangewezen als woongebied. Met het initiatief wordt uitvoering gegeven aan het beleid voor woonbuurten. Het plan is eveneens passend binnen de landelijke en provinciale beleidskaders en wet- en regelgeving. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie en het waterschap. Naar aanleiding van opmerkingen van het waterschap is de toelichting aangepast.

### **1.3 *Er zijn geen zienswijzen ingediend***

Het ontwerpbestemmingsplan is in het gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) bekend gemaakt. Tevens is de initiatiefnemer van het ontwerpbesluit in kennis gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober 2023 tot en met 26 november 2023 voor iedereen ter visie gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Maashorst. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend.

### **2.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig***

Er is een anterieure overeenkomst 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. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

## **Kanttekeningen**

### **1.1 *Het speeltuintje aan De Herd komt te vervallen***

Ten behoeve van de woningbouw worden in totaal 7 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 2 in de openbare ruimte. De 2 openbare parkeerplaatsen komen op de plek van het huidige speeltuintje aan De Herd. Een alternatieve plek voor de parkeerplaatsen zou ten koste gaan van bestaande behoudenswaardige bomen in de straat. Bovendien is bekend dat het speeltuintje nauwelijks wordt gebruikt en al voor 75% is afgeschreven. Ter vervanging van het speeltuintje wordt te zijner tijd een nieuwe speelvoorziening gerealiseerd in het park ten noorden van de Phoenix.

### **1.2 *Na vaststelling geldt een wettelijke beroepstermijn***

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter visie gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Gedurende een termijn van zes weken kan dan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.



### **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**

Het initiatief draagt bij aan de volgende Global Goals:

- Global Goal 9 industrie, innovatie en infrastructuur: door de aanleg van een langzaam verkeersverbinding door het plangebied wordt het voor zowel de bestaande als de nieuwe inwoners aan De Herd eenvoudiger om het centrum van Schaijk te bereiken per fiets of te voet;
- Global Goal 11 duurzame steden: het plan is een vorm van inbreiding en draagt daarmee bij aan efficiënt ruimtegebruik. Omdat sprake is van de bouw van levensloopbestendige woningen, bevordert het plan de doorstroming op de woningmarkt.

### **Participatie**

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden aan De Herd. Vanuit de respondenten zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling naar voren gekomen. Van 3 omwonenden is geen reactie ontvangen: 1 bewoner is voor langere tijd afwezig en 2 woningen worden tijdelijk verhuurd aan vluchtelingen. Geoordeeld is dat de initiatiefnemer zich in voldoende mate heeft ingespannen om de plannen bij de buurt kenbaar te maken. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage ter informatie bij dit raadsvoorstel opgenomen.

### **Communicatie**

Aanvrager zal worden geïnformeerd over het besluit en verdere behandeling in de gemeenteraad. Het besluit tot vaststelling wordt op gebruikelijke manier bekendgemaakt op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

### **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.Toelichting [74284-2022:541913]
  - 1a.Toelichting Bijlage 1\_Verkennend bodemonderzoek [74284-2022:859661]
  - 1b.Toelichting Bijlage 2\_Digitale watertoets [74284-2022:756180]
  - 1c.Toelichting Bijlage 3\_Onderzoek industrielawaai [74284-2022:547509]
  - 1d.Toelichting Bijlage 4\_Archeologisch onderzoek [74284-2022:292513]
  - 1e.Toelichting Bijlage 5\_Quicksan flora fauna [74284-2022:031858]
  - 1f.Toelichting Bijlage 6\_AERIUS-berekening [74284-2022:308117]
- 2.Regels [74284-2022:049068]
  - 2a.Regels Bijlage 1\_Lijst activiteiten [74284-2022:444575]
- 3.Verbeelding [74284-2022:569544]

### **Bijlagen ter informatie**

- 1.Omgevingsdialoog [74284-2022:369307]

Uden, 12 maart 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

G.V.I.C. van Heeswijk