

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2022-73070

Onderwerp: Vaststelling Voor-Oventje 28-28a

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

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Voor-Oventje 28-28a

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Voor-Oventje 28-28a' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het omzetten van een bedrijfswoning in burgerwoning en het realiseren van een burgerwoning in de separate bedrijfsruimte gelegen aan Voor-Oventje 28 en 28a te Zeeland. Dit verzoek is ingediend ten behoeve van de realisatie van een levensloop bestendige woning. Op 15 september 2020 heeft de gemeente Landerd middels een formeel schrijven laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen plannen. Het ontwerp van dit plan heeft ter inzage gelegen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024. Op dit ontwerp zijn geen zienswijzen binnengekomen.

### Beoogd effect

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Voor-Oventje 28-28a'

### 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. Aan de in het principebesluit meegegeven kaders en randvoorwaarden wordt voldaan. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch

mogelijk gemaakt. Na de ontwerpfase zijn er kleine ambtshalve wijzigingen opgenomen. Dit betreft het toevoegen van functieaanduidingen en het taal-technisch aanscherpen van de regels met betrekking tot deze functieaanduidingen.

#### *1.2 De ontwikkeling past binnen het beleid*

Het bestemmingsplan is door de diverse vakspecialisten intern en extern beoordeeld. De opmerkingen/reacties zijn verwerkt door de adviseur(s) van initiatiefnemer. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen het beleid.

#### *1.3 Er is geen m.e.r. noodzakelijk*

In de algemene beoordeling milieueffecten van het bestemmingsplan zijn mogelijke milieugevolgen beschouwd. Deze beschouwing geeft de nodige informatie waarmee een afweging gemaakt kan worden of het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) noodzakelijk wordt geacht. In deze aanmeldnotitie wordt geconcludeerd om geen m.e.r. op te stellen.

#### *1.4 Er lijkt draagvlak te zijn voor het plan*

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de directe omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. Een summier omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 9.3 van de toelichting. Op dit plan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

#### *1.5 Er is vooroverleg gevoerd met de vooroverleginstanties*

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg vereist met de provincie en het waterschap. De brandweer en het waterschap hebben enkele opmerkingen en tips voor verbetering geplaatst. Een en ander is op een correcte manier verwerkt in het bestemmingsplan. Hiermee is het vooroverleg afgerond.

### **Kanttekeningen**

N.v.t.

### **Participatie**

Zie argument 1.4

### **Duurzaamheid**

Er is sprake van een duurzame kwaliteitsimpuls voor het stedelijk gebied.

### **Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

### **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.

### **Rechtmatigheid**

Het bestemmingsplan is getoetst en past binnen het vigerende beleid en regelgeving. De procedure om een bestemmingsplan vast te stellen is wettelijk vastgelegd. Middels het voeren van een



voorbereidingsprocedure conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de juiste procedure doorlopen.

### **Vervolg**

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, door de indiener van de zienswijze en door een ieder tegen de wijzigingen in het vastgestelde plan.

Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

### **Bijlagen**

1. Principebesluit 15-09-2020
2. Toelichting
3. Regels
4. Verbeelding
5. Toelichting bijlage 1 Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek
6. Toelichting bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
7. Toelichting bijlage 3 Milieuzoneringslijst
8. Toelichting bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek Voor-Oventje
9. Toelichting bijlage 5 Projectberekening AERIUS\_Wonen-aanlegfase
10. Toelichting bijlage 6 Projectberekening AERIUS\_Wonen-gebruiksfase
11. Toelichting bijlage 7 Rapportage Quickscan Flora en Fauna
12. Toelichting bijlage 9 Plankaart bestaand bestemmingsplan
13. Toelichting bijlage 10 Plankaart nieuw bestemmingsplan
14. Toelichting bijlage 11 Verkennend bodemonderzoek

Uden, 14 mei 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas