

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE719392022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoekstraat 2, 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 2, Schaijk

### Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Hoekstraat 2, Schaijk' met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPHOEKSTR2Schaijk-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Op 11 mei 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Landerd in principe ingestemd met het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning én het realiseren van een extra levensloopbestendige woning op de locatie Hoekstraat 2 in Schaijk door middel van een nieuw bestemmingsplan.

Het initiatief heeft een dubbele werking ten eerste kunnen de initiatiefnemers blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Ten tweede zal de huidige bedrijfswoning vrij komen voor nieuwe bewoners; een van de kinderen van de initiatiefnemers. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan door (het huishouden van) een persoon die binding heeft met het bedrijf. Aangezien geen van de kinderen binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf is bewoning van de bedrijfswoning niet toegestaan. In dat kader wensen initiatiefnemers de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, waarmee bewoning door een van de kinderen wel mogelijk wordt.

Er zal daarnaast een extra nieuwe woning, in de vorm van een levensloopbestendige woning, worden gerealiseerd op het perceel. Deze nieuwe woning zal ten westen van de huidige bedrijfswoning worden gerealiseerd. De initiatiefnemers zullen deze woning zelf gaan bewonen.

Op 24 januari 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Hoekstraat 2, Schaijk”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

### **Beoogd effect**

Een juridisch-planologische kader vaststellen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning.

### **Argumenten**

#### *1.1 Geen zienswijzen ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoekstraat 2, Schaijk” heeft van 2 februari 2023 tot en met 15 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. Aan de in het principebesluit meegegeven kaders wordt voldaan. 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 omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe woning. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkelingen. De omwonenden hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

#### *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](http://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
3. Bestemmingsplan – regels
4. Bestemmingsplan – bijlagen
  1. Verkennend bodemonderzoek
  2. Akoestisch onderzoek
  3. Aanvulling akoestisch onderzoek
  4. a. Voorgrondbelasting 1 Rijksweg 17
  4. b. Voorgrondbelasting 2 Munpad 2
  4. c. Voorgrondbelasting 3 Pastoor van Winkelstraat 59a
  5. Advies brandweer
  6. Quickscan Flora en Fauna
  7. Aeriusberekening gebruiksfase
  8. Vergunningcheck digitale watertoets bestaande woning
  9. Vergunningcheck digitale watertoets nieuwe woning
  10. Omgevingsdialoog

### **Bijlagen ter informatie**

1. Collegebesluit principemedewerking 11 mei 2021

Uden, 4 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.)