

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 44080-2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan voor drie nieuwe woningen aan de Hoge Randweg tussen 4 en 6 te Volkel

2023 / 0	
Auteur	: Gerben Schut
Domein/tema	: Ruimte/Planvorming en ontwerp
E-mail	: Gerben.Schut@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan voor drie nieuwe woningen aan de Hoge Randweg tussen 4 en 6 te Volkel

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Hoge Randweg tussen 4 en 6' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een agrarisch perceel aan de Hoge Randweg. Hij heeft het voornemen om op dit perceel drie ruimte-voor-ruimte woningen te bouwen. Aan de westzijde zal een twee-onder-een kap woning worden gebouwd. Deze woningen krijgen een grondvlak van circa 85,5 m² per woning. Om de bestaande structuur met een verspringende voorgevelrooilijn te handhaven, wordt op het oostelijk perceelgedeelte op een wat grotere afstand van de weg een vrijstaande woning gebouwd met een grondvlak van circa 117 m². De twee-onder-een kap woningen en de vrijstaande woning krijgen een eigen architectuur en bestaan uit een bouwlaag met een kap zoals in het buitengebied gebruikelijk is.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure vereist. In afstemming met de gemeente heeft de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Randweg tussen 4 en 6' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch borgen van de bouw van drie woningen op een open plek in een bestaande woonomgeving.

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. Met dit plan wordt de realisatie van de drie woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Er is draagvlak voor het plan

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Acht omliggende adressen zijn geraadpleegd. Tijdens die gesprekken zijn geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling geuit. Een korte samenvatting van de dialoog is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Op basis van de samenvatting en de mondelinge toelichting van initiatiefnemer is geconcludeerd dat er draagvlak lijkt te zijn voor dit plan. Dat is of meer bevestigd na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan: er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 op grond van de hierboven genoemde anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd. Verduurzaming is daarom geborgd door middel van de vereisten met betrekking tot duurzaamheid die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Tevens zijn voor dit initiatief drie ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Er is dus per te realiseren woning 1000 m² aan stallen gesloopt. Met betrekking tot de onderhavige situatie heeft de gemeente contact gelegd met de Provincie Noord-Brabant en met de firma Ruimte voor Ruimte. Door de beide instanties is verklaard dat bij de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden 26 ruimte voor ruimte titels zijn ontstaan en dat daarvan tot heden slechts 14 titels zijn benut inclusief de titels ten behoeve van de realisatie van het onderhavige project. Daarmee staat vast dat gebruik is gemaakt van ruimte-voor-ruimte titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen het grondgebied van de voormalig gemeente Uden en dat daarom



tevens sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Uden als gevolg van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Participatie

Zie argument 1.2.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Vervolg

Na bekendmaking van het de vaststelling van het bestemmingsplan kan daartegen gedurende de beroepstermijn beroep worden ingesteld. Indien 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. 718124 1991-03-Totaal versie 25 november 2022

Bijlagen ter informatie

N.v.t.

Maashorst, 13 december 2022

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

drs. D. van Deurzen

G. van Heeswijk (plv.)

Raadsbesluit

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 13 december 2022:

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan 'Hoge Randweg tussen 4 en 6' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 9 februari 2023.

De raad voornoemd,
de interim griffier,

de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMC

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