

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 70586-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zeeland, Udenseweg ong. (naast nr. 1)

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zeeland, Udenseweg ong. (naast nr. 1)

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en het bestemmingsplan Zeeland, Udenseweg ong. (naast nr. 1) gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 27 juli 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Landerd ingestemd met het planologisch mogelijk maken van de bouw van 1 vrijstaande patiobungalow naast de bestaande woning Udenseweg 1 in Zeeland. Hierbij is wel de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel benodigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in een nota van zienswijzen. De nota van zienswijzen en het bestemmingsplan liggen nu ter vaststelling aan uw raad voor.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwe woning.

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 bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd.

De initiatiefnemer heeft alle direct omwonenden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld reacties te geven. Er zijn wat vragen gesteld en deze zijn beantwoord.

Conclusie is dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 5.2 van de plantoelichting.

1.3 De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en beantwoord.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen, van een omwonende en van de provincie. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De beantwoording van de zienswijzen is afgestemd met de initiatiefnemer. Met de indiener van de zienswijze die in de directe omgeving woont, is eveneens overleg gevoerd. Beide partijen kunnen instemmen met de beantwoording zoals opgenomen in de nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot enkele wijzigingen in het vast te stellen plan. Zie argument 1.4.

1.4 Er is aanleiding om het plan op enkele onderdelen te wijzigen.

De zienswijzen leiden tot enkele kleine wijzigingen in het vast te stellen plan.

De regels van de bestemmingen Tuin en Groen worden zodanig aangepast dat hier geen gebouwen mogen worden opgericht en dat de hoofdontsluiting van het perceel plaatsvindt via de Udenseweg.

De bewijsstukken van de aankoop van de ruimte voor ruimte-titel worden toegevoegd. De plantoelichting wordt aangevuld en aangescherpt voor wat betreft de ontwikkelingsrichting van het gebied en de wijze waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van plankosten is geregeld. 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 uw raad 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 met betrekking tot duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit.

Participatie

Zie argument 1.2

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden op dat moment schriftelijk geïnformeerd.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door de indieners van de zienswijzen, door andere belanghebbenden en door een ieder tegen de aangebrachte wijzigingen in het plan. 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. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Zeeland – Udenseweg ong. (naast nr. 1)
2. Regels ontwerpbestemmingsplan Zeeland – Udenseweg ong. (naast nr. 1)
3. Bijlage 1 bij de regels – Lijst aan huis gebonden activiteiten
4. Bijlage 2 bij de regels – Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Bijlage 3 bij de regels – Landschappelijk inpassingsplan
6. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Zeeland – Udenseweg ong. (naast nr. 1)
7. Bijlage 1 bij de toelichting – Landschappelijk inpassingsplan
8. Bijlage 2 bij de toelichting – Akoestisch onderzoek
9. Bijlage 3 bij de toelichting - Bodemonderzoek
10. Nota van zienswijzen BP Zeeland, Udenseweg ong. (naast nr. 1)

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 2 april 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

Drs. J.A. van der Pas