

Zaakdossier:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Langenboomseweg naast 52' Zeeland

	2022 / 4
Auteur	: Dolf Derks
Domein/te m	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Dolf.Derks@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Portefeuillehouder Ruimte / van Lankveld

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Langenboomseweg naast 52' Zeeland

Advies

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. Het bestemmingsplan 'Langenboomseweg naast 52', te Zeeland met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2020boomwong-VG01, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan een postzegel bestemmingsplan t.b.v. de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woningen. De voorziene locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Agrarisch – 2' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling'. Binnen deze bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om een woning te realiseren.

Op 5 januari 2021 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Op 14 december 2021 heeft het college van de gemeente Landerd besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van deze woning sluit goed aan bij de omgeving.

Enkele jaren geleden zijn op de hoek Vensteeg en de Langenboomseweg (de hoek bij de rotonde) een 8 tal vrijstaande kavels bestemd, 7 daarvan zijn reeds gerealiseerd. De ontwikkeling van deze ruimte-voor-ruimte woning sluit daar goed bij aan. Aan de andere kant (ten oosten&zuiden) grenst dit perceel aan het Wijstbosje. Dit is een natuurgebiedje, waar het wijstverschijnsel aan de oppervlakte tot uiting komt. In verband met dit wijstbosje is er aanvullend onderzoek gedaan naar de invloed van in de eventuele aanwezige (peelrand)breuken en wijst op deze ontwikkeling. Ook is bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan hier rekening mee gehouden, zodat de inrichting en soorten beter aansluiten bij zijn omgeving.

1.2 Het bestemmingsplan is milieutechnische en planologisch aanvaardbaar

Het plan is passend binnen het zowel het gemeentelijke beleid als de provinciale interim omgevingsverordening en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan. Ook is het bestemmingsplan ikv het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de provincie en het waterschap. Hier zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan is in de Arena en in het gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt. Tevens hebben wij de initiatiefnemer van het ontwerp-besluit in kennis gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 december 2021 tot en met 7 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze inzagetermijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Er is een planschadeovereenkomst 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 planschadeovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid derhalve verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 De locatie ligt conform de Structuurvisie niet in een bebouwingsconcentratie;

Conform de Structuurvisie Landerd is het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte woningen in principe alleen toegestaan in de daarvoor aangewezen bebouwingsconcentraties. De locatie is echter conform de Structuurvisie niet gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie, maar in

agrarisch gebied. Voor dit gebied staat opgenomen dat in uitzondering de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels onder voorwaarden kan worden overwogen.



De locatie is in de 'Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling' wel onderdeel van een bebouwingsconcentratie. Ook gezien de aard van de omgeving en de ontwikkelingen zoals deze hebben plaatsgevonden op de hoek Vensteeg en de Langenboomseweg (de hoek bij de rotonde) kunnen we hier niet meer uitgaan van een 'normaal' agrarisch gebied. Dit moet eerder beschouwd worden als een bebouwingsconcentratie en eventueel zelfs als stedelijk gebied/woonbuurt.

1.2 De Landschapsinvesteringsregeling (LIR) en Nota kostenverhaal 2017 (o.a. bovenwijkse voorzieningen) zijn niet van toepassing

Nog niet alle beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Uden en Landerd zijn geharmoniseerd. Dit geldt ook voor de LIR en de Nota kostenverhaal 2017 uit de voormalige gemeente Uden, waardoor deze voor dit initiatief uit de voormalige gemeente Landerd niet van toepassing zijn. Wel is er aan de vergelijkbare beleidsdocumenten en regelingen van voormalige gemeente Landerd getoetst, in dit geval de Nota kwaliteitsverbetering en Nota grondbeleid.

Financiën

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De woning zal aan de recente regelgeving (o.a. gasloos, BENG enz.) gaan voldoen.

Participatie

Door initiatiefnemers is een omgevingsdialoog gevoerd. Gezien de omvang van dit plan is het omgevingsdialoog beperkt tot percelen tegenover het plangebied. Met de bewoners van deze percelen is in januari 2021 persoonlijk contact opgenomen middels een kort gesprek. Alle bewoners van deze percelen waren eensgezind en vonden het een goed plan. Er zijn geen bezwaren en/of opmerkingen gemeld.

Communicatie

De vaststelling wordt officieel bekend gemaakt via het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd. Ook de initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Vervolg

Zie communicatie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- Bestemmingsplan 'Langenboomseweg naast 52' te Zeeland (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Maashorst, 22 maart 2022

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

Drs. D. van Deurzen

Drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaakdossier: 9646-2022

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 22 maart 2022:

gelet op artikel 3.1, eerste lid van de *Wet Ruimtelijke Ordening*;

b e s l u i t

- 1. Het bestemmingsplan 'Langenboomseweg naast 52' te Zeeland, met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2020lboomwong-VG01, vast te stellen.*
- 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Vastgesteld in de openbare vergadering 21 april 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Drs G.J. de Graaf

Drs. P.L.A. Rüpp