

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 39086-2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Schoolstraat 23 en 23a, Volkel

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Schoolstraat 23 en 23a, Volkel.

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 23 en 23a, Volkel' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 14 februari 2023 heeft de gemeente Maashorst besloten om medewerking te verlenen aan het voorstel om 4 woningen te realiseren op het perceel Schoolstraat 23-23a in Volkel. Initiatiefnemer is momenteel eigenaar van een bedrijfsperceel op deze locatie en is van plan de volledige bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) te saneren en ter plaatse een viertal woningen in twee bouwvolumes op te richten. Dit zullen grondgebonden woningen voor starters en senioren zijn.

Op dit moment heeft het perceel op grond van bestemmingsplan 'Volkel 2012' de bestemming 'Gemengd'. Om de woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan benodigd waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'wonen' met bijbehorende bestemming 'tuin'.

Het college heeft een aantal voorwaarden gesteld voor medewerking aan dit initiatief:

- Initiatiefnemer dient te onderbouwen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan voldoet aan huidige wet- en regelgeving.
- Aandacht voor de groene invulling van het plangebied.
- Er dient een omgevingsdialog plaats te vinden met de buurtbewoners.
- Er dient een anterieure overeenkomst afgesloten te worden met initiatiefnemer.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 oktober 2023 tot en met 11 december 2023 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen tegen het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan ter vaststelling worden aangeboden aan de Raad.

Beoogd effect

Het planologisch en juridisch mogelijk maken van het realiseren van 4 woningen op het perceel Schoolstraat 23-23a in Volkel.

Argumenten

1.1 Zienswijzen ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

2.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplan heeft Defensie een opmerking gegeven ter informatie (maar niet als zienswijze). Er staat verouderde informatie in de regels en verbeelding van het plan, namelijk dat de locatie gedeeltelijk is gelegen in de geluidszone luchtvaart 45-55 Ke. Dit hoort gedeeltelijk de geluidzone – luchtvaart 35 Ke te zijn. Dit is ambtshalve gewijzigd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2.2 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. Deze onderbouwing is akkoord bevonden. Aan de voorwaarden die het college heeft meegegeven is voldaan.

3.1 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.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor het plan is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Door dit initiatief worden er woningen gerealiseerd voor senioren en starters in Volkel, waardoor het bijdraagt aan een duurzame gemeenschap.

Participatie



Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving van de planlocatie. Later is dit nog verder aangevuld met meer omwonenden in omgeving van de planlocatie. De omgeving heeft aangegeven akkoord te gaan met het plan en het voornemen om 4 woningen te realiseren op deze locatie. Er is vervolgens 1 zienswijze ingediend door een omwonende op het ontwerp. Deze zienswijze gaat over de locatie van een van de toekomstige inritten. De zienswijze en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Communicatie

Het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. 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. Nota van zienswijzen
2. Verbeelding bestemmingsplan
3. Regels bestemmingsplan
4. Toelichting bestemmingsplan
5. Bijlagen toelichting bestemmingsplan:
 1. Akoestisch onderzoek weg- en luchtverkeerslawaai
 2. Verkennend bodemonderzoek
 3. Quicksan flora en fauna
 4. Aerius berekening aanlegfase
 5. Aerius berekening gebruiksfase
 6. Verslagformulieren omgevingsdialoog

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 27 februari 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

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