

Documentnummer	CM23.3144
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Stationsstraat 122-124, Molenhoek'
Datum raadsvergadering	19 september 2024
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	11 september 2024
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stationsstraat 122-124, Molenhoek'

Samenvatting

Op 20 december 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek en de opgestelde anterieure overeenkomst. Op 14 november 2023 heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek', welke vervolgens van 24 november 2023 tot en met 4 januari ter inzage heeft gelegen. Er zijn drie ontvankelijke zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van één van deze zienswijzen is een nieuwe planregel opgesteld ten aanzien van het voorkomen van trillingshinder. Tevens is een begripsbepaling toegevoegd. Het onderzoek naar de te verwachten trillingsniveaus is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en is tevens bijgevoegd als bijlage bij de toelichting. Om deze reden is er sprake van een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek' gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Stationsstraat 122-124, Molenhoek";
2. Het bestemmingsplan "Stationsstraat 122-124, Molenhoek", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPSTATIONSSSTR122-VA01 inclusief bijbehorende bijlagen (gewijzigd) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de dekking van de kosten anderszins is geregeld.

Beoogd effect

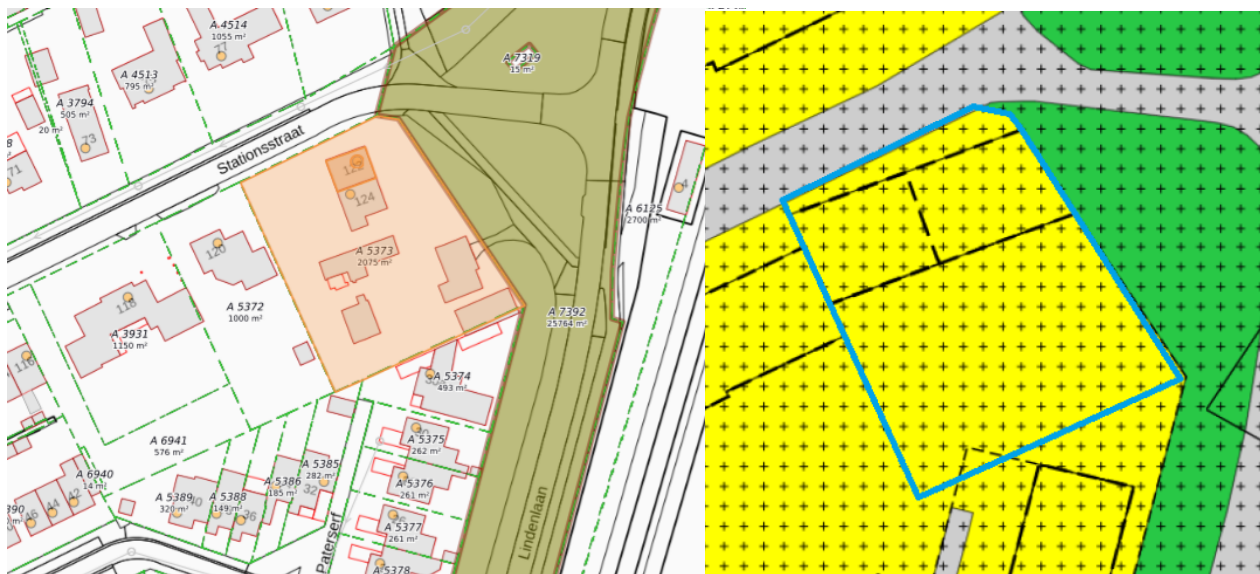
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het perceel Stationsstraat 122-124 opnieuw in te richten door de ligging van de twee reeds aanwezige bouwvlakken te herzien en om een extra bouwvlak toe te voegen, waardoor er in totaal drie woningen toegestaan zijn op het perceel.

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 20 december 2022 hebben wij ingestemd met het principeverzoek voor het opnieuw inrichten van het perceel en het realiseren van een extra woning op het perceel aan de Stationsstraat 122-124 te Molenhoek. Tevens is er toen besloten in te stemmen met de opgestelde anterieure overeenkomst. Op 14 november 2023 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft vervolgens van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage gelegen.

In het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', vastgesteld op 04-07-2013, heeft het perceel al een woonbestemming met daarop twee bouwvlakken gesitueerd aan de Stationsstraat. Er werd slechts van één bouwvlak gebruik gemaakt. De bestaande bebouwing op het perceel is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 1: Oude situatie en huidig bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan is er nog maar één bouwvlak, dat qua ligging gesitueerd is op de hoek van de kruising van de Stationsstraat en de Lindenlaan. Op dit bouwvlak zijn drie wooneenheden toegestaan.



Afbeelding 2: Huidige situatie en nieuw

bestemmingsplan

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot grote wijzigingen in het bestemmingsplan

Twee van de drie ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Eén zienswijze heeft wel geleid tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk ten aanzien van het thema spoortrilling. Alle zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er een planregel en een begripsbepaling toegevoegd, er is een nieuw onderzoek uitgevoerd en in de toelichting is een nieuw onderdeel opgenomen

Om het thema spoortrilling mee te kunnen nemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is er een nieuwe planregel (artikel 3.4.4) toegevoegd in het bestemmingsplan. Het betreft een specifieke gebruiksregel waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen ten aanzien van het voorkomen van trillingshinder bij de nieuwbouw van woningen. Daarnaast is een nieuwe begripsbepaling voor 'lichte bouwconstructie' toegevoegd. Tevens is onderzoek gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus vanwege railverkeer. De conclusie is dat de situatie in het plangebied als acceptabel kan worden aangemerkt. Deze conclusie is verwerkt in een nieuwe paragraaf (4.2.7) in de toelichting bij het bestemmingsplan. Het onderzoek zelf is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat dit plan past binnen de bestaande beleidskaders. Tevens is het bestemmingsplan voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en een aantal onderzoeken waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doen hier geen afbreuk aan.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Het betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de begeleidingskosten en het verhalen van planschadekosten op de initiatiefnemer. Aangezien het kostenverhaal op deze wijze voldoende is verzekerd, is het niet nodig om een exploitatieplan op stellen.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de meest recente voorwaarden vanuit wet en regelgeving ten aanzien van bouwen. Daarnaast is initiatiefnemer gewezen op ons duurzaamheidsloket.

Participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden per brief geïnformeerd over het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan drie woningen terug te bouwen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn, evenals alle bijbehorende risico's, voor rekening van de initiatiefnemer. Over eventuele planschadeclaims en ambtelijke begeleidingskosten zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt. Initiatiefnemer heeft aan alle financiële verplichtingen voldaan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd (Gemeenteblad en zakelijke informatie in Ter Sprake). Aangezien het een gewijzigde vaststelling betreft, wordt het plan pas zes weken na vaststelling gepubliceerd, zodat de provincie tijd heeft om met een reactie te komen.

Uitvoering

Het raadsbesluit wordt aan de provincie toegezonden. Als de provincie niet met een zienswijze komt, wordt het besluit zes weken na vaststelling gepubliceerd en wordt het vastgestelde bestemmingplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld bij de Afdeling en een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling.

Bijlage(n)

1. Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Molenhoek, Stationsstraat 122-124'
2. Raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Molenhoek, Stationsstraat 122-124'
3. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek' – verbeelding
4. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek' – regels
5. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek' – toelichting
6. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek' – bijlagen 1 en 2 bij regels
7. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 122-124, Molenhoek' – bijlagen 1 t/m 6 bij toelichting

Mook, 19 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk