

Documentnummer:2024.07136 .

Voorstel aan de Raad:

Onderwerp	:Vaststelling bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 126 – 130, te Hoogerheide'		
Raadsvergadering	:4 juli 2024	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:M.P.M. Schuurbiers	Datum	:13 mei 2024
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:Z22.02596

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 126 – 130, te Hoogerheide' (NL.IMRO.0873.HOWOxBP217xHERZx44-ON01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 126 – 130, te Hoogerheide';
3. Het bestemmingsplan bestaat uit:
 - a. De geometrisch bepaalde planobjecten NL.IMRO.0873.HOWOxBP217xHERZx44-ON01 met bijbehorende pdf-bestanden bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 126-130, te Hoogerheide'
 - b. Het analoge bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding, behorende bij dit besluit en als zodanig gewaarmerkt.

Inleiding:

De eigenaar van de percelen Raadhuisstraat 126-130 in Hoogerheide (en omliggende percelen), heeft bij de gemeente zijn wens kenbaar gemaakt om deze locatie te herontwikkelen tot een woonlocatie. Hiertoe heeft hij op 10 juli 2020 een verzoek ingediend voor de ontwikkeling van 28 huurappartementen. Op deze locatie, een verrommeld en verouderd deel van de Raadhuisstraat, staat momenteel een verouderd, 1-laags winkelcomplex. Een nieuwbouwplan kan de locatie een gewenste kwaliteitsimpuls geven. Het bouwplan voorziet in een woonontwikkeling (en parkeergelegenheid) die qua maat en schaal aansluit op haar omgeving. De doelgroep voor de woningen is senioren.

Dit plan is door de gemeente beoordeeld en haalbaar geacht, om welke reden met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten is, die inmiddels door beide partijen is ondertekend.

Doelstelling en effect:

Het vaststellen van het bestemmingsplan door de Raad. De omgevingsvergunning treedt automatisch in werking ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

1. *Procedure*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, in een gecoördineerde procedure, op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (WRO), gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voor belanghebbenden bestond tijdens deze termijn de gelegenheid om zienswijzen bij de raad in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Geen exploitatieplan

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) gesloten waarin de kosten van aanpassing van de openbare ruimte alsmede de ambtelijke kosten voor rekening van de initiatiefnemer worden gebracht, evenals het planschaderisico. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

3. Bestemmingsplan vaststellen

Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedures doorlopen en is nu klaar voor vaststelling.

4. Erfdienstbaarheid van weg

Het woonplan sluit aan op de bestaande woningen van Woonstichting Woensdrecht. Die woningen en de naastgelegen winkels aan de passage Hof van Holland, zijn momenteel bereikbaar via gronden van de initiatiefnemer. Achter de bestaande woningen en winkels ligt een openbaar parkeerterrein dat genoemde functies ontsluit. Deze toegankelijkheid dient gecontinueerd te worden en juridisch geborgd te worden middels een te vestigen erfdienstbaarheid. Initiatiefnemer en de Woonstichting zullen, uiterlijk binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een erfdienstbaarheid sluiten (notarieel bekrachtigd) dat toeziet op de borging van deze toegankelijkheid. Ambtelijk zijn initiatiefnemer en de Woonstichting hierop gewezen.

Procedure/planning:

Na vaststelling van het bestemmingsplan ('Raadhuisstraat 126-130, te Hoogerheide') wordt het plan binnen twee weken bekendgemaakt via de Woensdrechtse Bode en de Staatscourant. Tevens wordt het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening Regels op de kaart (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). In deze inzageperiode bestaat de mogelijkheid, gedurende 6 weken, om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Omdat er sprake is van een coördinatieregeling (conform art. 3.6 van de WRO) vindt zowel voor vaststelling bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning gelijktijdige mededeling/publicatie plaats.

Kosten, baten en dekking:

Gemeentelijk kosten voor inzet ambtelijke capaciteit zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst, die door gemeente en initiatiefnemer ondertekend is.

Communicatie:

Zie onder 'Procedure / planning'.

Ter inzage:

Analoog en digitaal bestemmingsplan 'Raadhuisstraat 126-130, te Hoogerheide' (NL.IMRO.0873.HOWOxBP217xHERZx44-ON01).

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
De secretaris,	De burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers	drs. J.J.C. Adriaansen