Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 10-09-2026 11:23 CEST
Document ID:
3ded9ec5-e75f-4adf-bdc8-c4fce5477b59

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 7897 - 2024

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kloosterstraat Volkel

Auteur	:	Erik Eussen
Team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	:	Erik.eussen@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Kloosterstraat – Brabantstraat Volkel'

Voorstel

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kloosterstraat – Brabantstraat Volkel';
2. het bestemmingsplan 'Kloosterstraat – Brabantstraat Volkel' gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Voor de locatie Kloosterstraat Brabantstraat in Volkel is het plan opgevat om 20 woningen te bouwen in een gevarieerd programma. Reeds op 8 juli 2021 is besloten een anterieure overeenkomst te sluiten met initiatiefnemer waarin het uitgangspunt is bekrachtigd dat de gemeente onder voorwaarden bereid is mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van de bouw van 20 woningen. Het programma daarbij was 100% grondgebonden (waarvan 25 tot 50% starterswoningen en 25 tot 50% levensloopbestendige woningen). Daarnaast behelst het plan uiteindelijk 8 (40%) starterswoningen, 10 (50%) levensloopbestendige woningen en 2 (10%) vrijstaande woningen. Het plan voldoet daarmee aan het beleidsprogramma Wonen en Zorg. Na het uitvoeren van de nodige onderzoeken is bij besluit van 19 december 2023 door het college besloten ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen. Gedurende de inzage zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen. Op basis van de beantwoording is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Het proces wordt nu vervolgd met bijgevoegd voorstel om het bestemmingsplan 'Kloosterstraat – Brabantstraat' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Beoogd wordt een planologisch kader – met de nodige waarborgen – vast te stellen voor het realiseren van 20 woningen.

Argumenten
1.1. Beantwoorden van de ingediende zienswijzen
Naar aanleiding van het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota (zie bijlage). Op onderdelen is de motivering aangevuld (o.a. de lagenbenadering en de doorrekening van de kwaliteitsverbetering) en op onderdelen is het plan aangepast (o.a. het aantal, de situering en de borging van de parkeerplaatsen, de opgenomen dakkapellen en de borging van de landschappelijke inpassing).

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening
In het bestemmingsplan is op alle relevante aspecten een goede motivering gegeven, gebaseerd op vele onderzoeken naar specifieke aspecten. Er is en blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omwonenden en omliggende bedrijven worden niet gehinderd in bestaande mogelijkheden. Volledigheidshalve wordt hiertoe verwezen naar de toelichting en alle onderzoeken in de bijlage.

2.3. Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van het plan.
Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om richting te geven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) zal samen met het bestemmingsplan als toetsingskader gaan gelden voor omgevingsvergunningen die worden aangevraagd.

2.4 Er heeft een dialoog plaatsgevonden.
Er is bij de planvorming zo veel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan, inclusief nieuwe ontwikkelingen. Een uitgebreid verslag is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Daarbij is gebleken dat de omgeving positief staat tegenover de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.
De omgeving is voldoende betrokken bij de ontwikkelingen.

3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd.
Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen
2.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen
Ondanks de uitgebreide omgevingsdialoog, het meebewegen in de planuitwerking op basis van de ingekomen zienswijzen en de diverse gesprekken die initiatiefnemer met de omgeving heeft gehad, is het niet uit te sluiten dat een beroepsprocedure wordt opgestart tegen de vaststelling.

2.2 Plan voldoet niet aan de woondeal wel aan het Beleidsprogramma Wonen en Zorg
De ontwikkeling en de anterieur gemaakte afspraken over het uit te voeren programma dateren van 2021. Dit was nog voordat de woondeal voor de gemeente Maashorst is gesloten. De variatie in de woningen voldoet wel aan het gemeentelijke programma Wonen en Zorg 2024-2030 zoals vastgesteld door de raad in december 2023.

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

Duurzame ontwikkeling
Het bestemmingsplan draagt bij aan het 'people'-aspect doordat het voorziet in woningbouw in een gevarieerde samenstelling. Uiteraard zal de nieuwbouw te zijner tijd plaatsvinden met toepassing van de dan geldende eisen aan duurzaam bouwen

Participatie
Er heeft een tweetraps omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan. De initiatiefnemer heeft omwonenden in kennis gesteld van de beoogde ontwikkeling door middel van een informatiebrief. Bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om voor vragen of opmerkingen telefonisch dan wel via de mail contact op te nemen. In de informatiebrief is de ontwikkeling nader toegelicht door middel van tekst en tekeningen van de beoogde situatie (zie bijlage). Er zijn hierop geen negatieve reacties naar voren gekomen. Alle omwonenden voldoende betrokken bij de ontwikkelingen.

Communicatie
Het besluit van de raad met betrekking tot het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Verder zullen de indieners van een zienswijze zelf ook geïnformeerd worden.

Vervolg
Gedurende de beroepstermijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 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. Bijlage Raadsbesluit
2. Bijlage Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
3. Bijlage - Verbeelding bestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
4. Bijlage - Regels ontwerpbestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
5. Regels Bijlage 01 – Staat van bedrijfsactiviteiten
6. Regels Bijlage 02 – Nota parkeernormen
7. Regels Bijlage 03 - Beeldkwaliteitsplan
8. Regels Bijlage 04 – Landschappelijke inpassing

9. Bijlage - Toelichting bestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
10. Toelichting Bijlage 01 – Beeldkwaliteitsplan
11. Toelichting Bijlage 02 – Ladderonderbouwing
12. Toelichting Bijlage 03 – Landschappelijke inpassing
13. Toelichting Bijlage 04 – m.e.r. aanmeldnotitie
14. Toelichting Bijlage 05 – Bodemonderzoek
15. Toelichting Bijlage 06 – Geuronderzoek
16. Toelichting Bijlage 07 – Akoestisch onderzoek
17. Toelichting Bijlage 08 – Sleuvenonderzoek leidingen
18. Toelichting Bijlage 09 – Watertoets
19. Toelichting Bijlage 10 – Quickscan natuurwetgeving
20. Toelichting Bijlage 11 – Berekening stikstofdepositie
21. Toelichting Bijlage 12 – Archeologisch bureau- en booronderzoek
22. Toelichting Bijlage 13 – Archeologisch proefsleuvenonderzoek
23. Toelichting Bijlage 14 – PVE archeologische opgravingen
24. Toelichting Bijlage 15 – Omgevingsdialoog

Maashorst, 2 september 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas