

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 82001-2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Niemeskant Volkel

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Niemeskant Volkel

Voorstel

1. Het Beeldkwaliteitplan Niemeskant Volkel vast te stellen;
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan Niemeskant Volkel;
3. In te stemmen met de Nota wijzigingen bestemmingsplan Niemeskant Volkel;
4. Het bestemmingsplan Niemeskant Volkel gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 5 december 2023 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan Niemeskant Volkel, het ontwerp Beeldkwaliteitplan Niemeskant Volkel en het ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet geluidhinder Niemeskant Volkel ter inzage te leggen. Vanaf 13 december 2023 hebben deze ontwerpbesluiten gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode 10 zienswijzen ingekomen.

Het Besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder Niemeskant Volkel is door ons college vastgesteld en het bestemmingsplan kan nu door uw Raad worden vastgesteld. Voornoemd besluit maakt deel uit van de toelichting (bijlage) op het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een planologisch kader voor het realiseren van 186 woningen, deels op de locatie van bedrijf Wassenberg.

Argumenten

1.1. Het beeldkwaliteitplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te borgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld om richting te geven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ontwerp. Het beeldkwaliteitplan zal samen met het bestemmingsplan als toetsingskader gaan gelden voor omgevingsvergunningen die worden aangevraagd voor de uitvoering van het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan zijn opmerkingen van de welstandscommissie verwerkt.

2.1 Er zijn diverse zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant, diverse omwonenden en een inwoner van de kern Uden. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage is bijgevoegd. Diverse ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De zienswijze van de provincie is met ambtenaren van de provincie nader besproken en heeft ook geleid tot aanpassingen waardoor geheel aan de zienswijze van de provincie tegemoet is gekomen.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden, mede naar aanleiding van ambtelijk overleg met Defensie, enkele regels en de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd waarmee een duidelijker kader ontstaat voor de toekomstige ontwikkeling. Zie hiervoor de nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Niemeskant.

4.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het principebesluit

Er wordt volledig voldaan aan het principebesluit en het daarmee beoogd effect, namelijk versterken van de kern Volkel en invulling geven aan de reguliere woningbehoefte in Volkel respectievelijk van specifieke doelgroepen met veel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen.

4.2 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd

Mede vanwege de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen is op alle relevante aspecten een goede motivering gegeven en waar nodig zijn specifieke onderzoeken uitgevoerd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie en de omgeving. Bestemde bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.3 Regionale afstemming woondealprogramma

De locatie is aangemerkt als prioritaire locatie in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Door de provincie is verzocht om een verantwoording op te nemen of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken over woningbouw en het plan daarom af te stemmen met de regionale woonadviseur. De toets aan de Regionale Woondeal wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en is op 25 oktober 2023 in de Regionale Kopgroep Wonen afgestemd en akkoord bevonden.

5.1 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.



Kantttekeningen

2.1 Zorgen vanuit de omgeving over verkeerssituatie Vloetstraat

Door diverse omwonenden is in zienswijzen (uitsluitend) gewezen op de slechte staat van onderhoud van de Vloetstraat, het huidige gebruik door wegverkeer in combinatie met het intensieve fietsverkeer van ouders met kinderen over de Vloetstraat. De Vloetstraat ligt echter buiten het plangebied en de afwikkeling van het extra verkeer vanwege de nieuwe woningen in Niemeskant past binnen de wegcapaciteit. Het is daarentegen wel voorstelbaar dat, vooruitlopend op de uitvoering van het bestemmingsplan Niemeskant Volkel, extra aandacht wordt besteed aan de verkeerssituatie in de Vloetstraat en de staat van onderhoud van de weg inclusief wegbermen.

4.1 Wegverkeer, luchtvaartverkeer en gecumuleerd geluid

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het luchtvaartgeluid in verband met Vliegbasis Volkel binnen het plangebied bepalend is, behalve voor de woningen aan de Leeuwstraat en in mindere mate voor woningen nabij de N264. Vanwege het gecumuleerde geluidsniveau is er binnen het plangebied een milieukwaliteit die als 'zeer matig' wordt gekwalificeerd zoals dat ook geldt voor andere woonwijken in Volkel en delen van Uden. Bij de bouw van de woningen zullen daarom extra geluidsisolerende maatregelen moeten worden getroffen om aan de wettelijke bepalingen te voldoen hetgeen mogelijk kostenverhogend zal uitpakken. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte en heeft daar vanaf het begin al rekening mee gehouden.

4.2 Papegaaienkwekerij Vloetstraat

Er is sprake van een papegaaienkwekerij aan de Vloetstraat binnen een woonbestemming. De gevolgen van die bedrijfsvoering vormen vanwege geluidhinder een belemmering voor het plan. Initiatiefnemer heeft met de eigenaar van het bedrijf overeenstemming bereikt over het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten waardoor de geluidsbelemmeringen voor het plan zijn weggenomen.

4.3 Maatregelen voor steenuil

Uit nader onderzoek blijkt dat het verlies van foerageergebied voor de in het plangebied nestelende steenuil kan worden gecompenseerd in een gebied in de directe omgeving waardoor het aannemelijk is dat de noodzakelijke toestemming (voorheen: ontheffing Wet natuurbescherming) kan worden verleend. Het verlies aan foerageergebied voor de steenuil staat de uitvoering van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg.

Financiën

Voor het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor naast planbegeleidingskosten ook eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Verder betaalt initiatiefnemer een bedrag van € 527.787,06 als fondsbijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en € 117.385,- op basis van de Landschap Investerings Regeling (L.I.R.).

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan draagt bij aan het 'people'-aspect doordat het voorziet in woningbouw, met name ook in sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen waarvoor op dit moment onvoldoende aanbod is in Volkel.

Uiteraard zal de nieuwbouw te zijner tijd plaatsvinden met toepassing van de dan geldende eisen aan duurzaam bouwen.

Participatie

Er heeft recent een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan. Een uitgebreid verslag is opgenomen als bijlage 21 bij de Toelichting bij het bestemmingsplan. Daarbij is gebleken dat de omgeving over het algemeen positief staat tegenover de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Er zijn wel enkele bewoners in de directe omgeving, in elk geval aan de Vloetstraat, die niet positief gestemd zijn. Naar aanleiding van hun inbreng is er met de omwonenden contact geweest en zijn door de initiatiefnemer voorstellen gedaan over verbeteringen aan het plan die ook deels zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Communicatie

De terinzagelegging van het bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het besluit Hogere Waarde worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld. Inbrengers van zienswijzen worden gelijktijdig schriftelijk op de hoogte gebracht.

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. Beeldkwaliteitplan Niemeskant Volkel
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Niemeskant Volkel
3. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Niemeskant Volkel
4. Verbeelding bestemmingsplan Niemeskant Volkel
5. Toelichting bestemmingsplan Niemeskant Volkel
6. Toelichting Bijlage 01 – Memo verkeersonderzoek
7. Toelichting Bijlage 02 – Verkennend bodemonderzoek Niemeskant
8. Toelichting Bijlage 03 – Verkennend bodemonderzoek Leeuwstraat ong
9. Toelichting Bijlage 04 – Verkennend bodemonderzoek Vloetstraat ong
10. Toelichting Bijlage 05 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woonbuurt
11. Toelichting Bijlage 06 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestaande woningen
12. Toelichting Bijlage 07 – Verantwoording groepsrisico
13. Toelichting Bijlage 08 – Advies veiligheidsregio
14. Toelichting Bijlage 09 – Onderzoek bedrijven en milieuzonering
15. Toelichting Bijlage 10 – Onderzoek industrielawaai Wassenberg
16. Toelichting Bijlage 11 – Onderzoek cumulatie geluid
17. Toelichting Bijlage 12 – Aanmeldingsnotitie milieueffectrapportage
18. Toelichting Bijlage 13 – Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Niemeskant (T&W)
19. Toelichting Bijlage 14 – Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Niemeskant (Wassenberg)



20. Toelichting Bijlage 15 – Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Leeuwstraat en Vloetstraat
21. Toelichting Bijlage 16 – Stikstofdepositie-onderzoek
22. Toelichting Bijlage 17 – Quicksan flora en fauna
23. Toelichting Bijlage 18 – Nader onderzoek steenuil en torenvalk
24. Toelichting Bijlage 19 – Geohydrologisch onderzoek
25. Toelichting Bijlage 20 – Berekening ledigingstijd waterbergingsvoorziening
26. Toelichting Bijlage 21 – Communicatie- en participatieverslag
27. Toelichting Bijlage 22 – Regionale afstemming woondeal Niemeskant Volkel
28. Toelichting Bijlage 23 – Beeldkwaliteitsplan
29. Toelichting Bijlage 24 – Besluit Hogere Waarde Wgh
30. Toelichting Bijlage 25 – Akoestische onderzoek Vloetstraat 3
31. Toelichting Bijlage 26 – Akoestische onderzoek nieuw parkeerterrein
32. Toelichting Bijlage 27 – Mer-beoordelingsbesluit
33. Toelichting Bijlage 28 – Memo compenserende maatregel steenuil
34. Toelichting Bijlage 29 – Nota zienswijzen bestemmingsplan Niemeskant Volkel
35. Toelichting Bijlage 30 – Nota wijzigingen bestemmingsplan Niemeskant Volkel
36. Regels bestemmingsplan Niemeskant Volkel
37. Regels Bijlage R01 – Deelgebieden woningtypen

Bijlagen ter informatie

1. Besluit hogere waarde Wgh Niemeskant Volkel

Uden, 28 mei 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

Drs. J.A. van der Pas