

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 1991ESUITE948752023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Ruiter fase 2

Auteur	: David van Dun
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: David.van.dun@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan 'De Ruiter fase 2'

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'De Ruiter fase 2' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'De Ruiter fase 2' vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 17 september 2020 is het bestemmingsplan 'De Ruiter' vastgesteld door de gemeenteraad van de (toenmalige) gemeente Uden. Dat bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 165 woningen met bijbehorende voorzieningen in het zuiden van de kern Uden. Vanwege de nabijgelegen intensieve veehouderij op het adres Ruitersweg 1 te Uden en de geuremissie afkomstig van deze veehouderij, was het toen niet mogelijk om binnen het meest zuidelijk gelegen gedeelte van het plangebied woningen te realiseren. Inmiddels is de veehouderij beëindigd waarmee de ontwikkeling van het gebied De Ruiter kan worden afgerond.

Voorliggend plan maakt de realisatie mogelijk van zeven grondgebonden woningen binnen het plangebied van De Ruiter. De locatie Ruitersweg 1 te Uden wordt herbestemd waarmee de beëindiging van de veehouderij planologisch wordt verankerd. Conform de gesloten overeenkomst met de eigenaar van de Ruitersweg 1, krijgt de huidige bedrijfswoning de bestemming 'Wonen'.

Beoogd effect

Afronding van het plangebied 'De Ruiter' alsmede uitvoering geven aan de overeenkomst m.b.t. het perceel Ruitersweg 1 te Uden.

Argumenten

1.1 Het plangebied 'De Ruiter' kan worden afgerond

Vanwege de aanwezigheid van de veehouderij op het perceel Ruitersweg 1 was het ten tijde van de realisatie van het plangebied 'De Ruiter' niet mogelijk om woningen te realiseren op het zuid-westelijke deel van het plangebied. De betreffende gronden hebben daardoor een groenbestemming gekregen. Nu de veehouderij is beëindigd, is het een logisch gevolg om de ontwikkeling van het plangebied 'De Ruiter' af te ronden.

1.2 Het ontwerpwijzigingsplan bevat een actuele planologisch-juridische regeling

Het ontwerpbestemmingsplan De Ruiter fase 2 bevat een actuele planologische-juridische regeling voor het plangebied en maakt de realisatie van zeven vrijstaande woningen mogelijk. Hiernaast wordt de beëindiging van de veehouderij planologisch verankerd en krijgt de huidige bedrijfswoning aan de Ruitersweg 1 een reguliere woonbestemming. De planregeling sluit zoveel als mogelijk aan bij het bestemmingsplan De Ruiter en bij het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan buitengebied Uden'.

1.3 Er wordt uitvoering gegeven aan de overeenkomst m.b.t. het perceel Ruitersweg 1

De gemeente is contractueel een inspanningsverplichting overeen gekomen om de woning aan de Ruitersweg 1 bij beëindiging van het bedrijf om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat de huidige bewoners daar kunnen blijven wonen.

2.1 Zienswijze ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen, waarbij 3 zienswijzen zijn ingediend. Zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1), leiden deze zienswijzen deels tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is er een overzicht opgenomen van ambtshalve wijzigingen.

3.1 Met het beeldkwaliteitsplan wordt het welstandskader gegeven voor de nieuw te bouwen woningen

De zeven woningen vormen een nieuw eigenstandig wooncluster binnen De Ruiter. Omdat deze ontwikkeling niet in het beeldkwaliteitsplan De Ruiter 2018 is opgenomen en omdat we specifieke beeldkwaliteitseisen willen toepassen, is een aanvullend beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling gewenst. Het beeldkwaliteitsplan 'De Ruiter fase 2' zorgt ervoor dat de nieuwe woningen aansluiten bij de rest van het plangebied 'De Ruiter'.

4.1 het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

De gemeente Maashorst is eigenaar van de gronden waar de 7 woningen op gebouwd kunnen worden. Het kostenverhaal is verzekerd middels de uitgifte van de gronden. Ter plaatse van het plandeel 'Ruitersweg 1' is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor daar geen kostenverhaal aan de orde is.

**Kanttelingen**

Geen.

Financiën

Deze nadere deel uitwerking is een onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie De Ruiter. Het beoogde bouwprogramma van dit bestemmingsplan sluit aan bij de eerdere gestelde kaders. De financiële gevolgen van het bouwprogramma uit dit voorstel zijn bij de actualisatie van het MJP 2023 al verwerkt. Dit voorstel heeft betrekking op de bestemmingsplanprocedure, de fasering van de grondexploitatie sluit hier op aan.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van duurzame, aardgasvrije woningen mogelijk. In het plan is veel ruimte gemaakt voor een robuuste groenbuffer rondom de percelen. In de aangrenzende groenzones is rekening gehouden met wateropvang en waterafvoer. In de toekomstige ontwikkeling zal rekening worden gehouden met natuurinclusieve maatregelen voor verschillende soorten planten en dieren. Daarnaast zal er bij voorkeur worden gekozen voor inheemse beplanting die aansluit bij de identiteit van het omliggende landschap. In het openbaar gebied zal gebruik worden gemaakt van open, waterpasserende verharding voor de parkeervakken.

Participatie

Op 11 december 2023 heeft er een inloopavond plaatsgevonden waarbij omwonenden op de hoogte zijn gesteld van het plan, het bestemmingsplan en de kavels. Belangstellenden is gelegenheid gegeven om vragen te stellen aan diverse vakdisciplines. De reacties waren positief. Er is gelegenheid gegeven om een reactie op het plan te geven, zowel op de avond zelf als schriftelijk nadien. Behalve de positieve reacties op de avond zelf zijn er geen verdere reacties ontvangen.

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 in werking en is het onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
2. Verbeelding 05-12-2023
3. Regels 05-12-2023
4. Regels bijlagen
5. Toelichting 05-12-2023
6. Toelichting bijlage 1 Akoestisch onderzoek
7. Toelichting bijlage 2 Bodemonderzoek
8. Toelichting bijlage 3 aanvullend bodemonderzoek
9. Toelichting bijlage 4 Quicksan flora en fauna
10. Toelichting bijlage 5 aanvullend ecologisch onderzoek
11. Toelichting bijlage 6 nader onderzoek uilen
12. Toelichting bijlage 7 nader onderzoek marterachtigen
13. Toelichting bijlage 8 EV buisleidingen
14. Toelichting bijlage 9 verantwoording groepsrisico
15. Toelichting bijlage 10 advies veiligheidsregio
16. Toelichting bijlage 11 infiltratieonderzoek
17. Toelichting bijlage 12 stikstofnotitie
18. Toelichting bijlage 13 beeldkwaliteitsplan
19. Besluit hogere waarde voor wegverkeerslawaaï

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Maashorst, 1 oktober 2024

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

J.A.G.M. van Aaken

drs. J.A. van der Pas