

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 32736-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat 31 Volkel

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat 31 Volkel

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nieuwstraat 31 Volkel gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 5 maart 2020 heeft de gemeenteraad van Uden de Visie Lankes vastgesteld. De Visie bevat de grondslag en het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de buurtschap Lankes, met name het realiseren van woningen rondom zogeheten boerenerven. Inmiddels lopen hiervoor meerdere initiatieven. U heeft voor een aantal initiatieven al bestemmingsplannen vastgesteld. Het volgende initiatief dat heeft geresulteerd in een concrete ontwikkeling is een locatie aan de Nieuwstraat 31. Het hiervoor opgestelde bestemmingsplan bevat een nieuw 'boerenerf' met acht nieuwe woningen. De bestaande woning zal worden gesloopt. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 9 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het realiseren van acht nieuwe woningen in de buurtschap Lankes, met behoud en verbetering van de karakteristiek van de buurtschap.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch

aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd en er is draagvlak voor het plan.

De initiatiefnemer heeft met de omwonenden gesprekken gevoerd over het plan. De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Samenvattend mag geconcludeerd worden dat iedereen zich kan vinden in het voorliggende plan. In elk geval is uitgebreid aandacht besteed aan het goede gesprek met de omgeving. Conclusie is dan ook dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen min of meer een bevestiging is voor het draagvlak voor het plan.

1.3 Er vinden enkele ambtshalve wijzingen plaats.

Gebleden is dat er in het ontwerpbestemmingsplan enkele kleine omissies zaten. Deze kunnen worden weggenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan:

- In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak de dubbelbestemming voor archeologie. Deze wordt alsnog opgenomen op de verbeelding en in de regels;
- De functieaanduiding 'uitsluiting als achtergebied' in de bestemmingen wonen en tuin wordt alsnog meegenomen op de verbeelding en in de regels;
- Bij de ter inzage liggende stukken bleken niet de definitieve versies van het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan te zitten. Deze worden nu alsnog toegevoegd bij het vastgestelde plan.

2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van plankosten is geregeld. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad daartoe expliciet besluiten.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de bouwplannen.

Voor het plangebied is, aanvullend op de regels van het bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Visie Lankes; het geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de architectonische vormgeving van het plangebied en vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie voor de beoordeling van de bouwplannen op deze locatie.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Duurzaamheid

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd, verduurzaming is daarom geborgd middels de vereisten met betrekking tot duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Tevens wordt gebouwd aan een nieuw boeren erf in een groene setting.

Participatie

Zie argument 1.2

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden en door eenieder tegen de aangebrachte wijzigingen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
2. Regels ontwerpbestemmingsplan
3. Toelichting ontwerpbestemmingsplan
4. Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
5. Bijlage 2 Quick scan Wet natuurbescherming
6. Bijlage 3 Aanvullend onderzoek ecologie
7. Bijlage 4a Stikstofberekening Aanlegfase
8. Bijlage 4b Stikstofberekening Gebruiksfase
9. Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
10. Bijlage 6 Onderzoek geurhinder veehouderijen
11. Bijlage 7 Watertoets
12. Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek
13. Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog
14. Bijlage 10 Beeldkwaliteitsplan
15. Bijlage 11 Inrichtingsplan

Bijlagen ter informatie

1. Klik of tik om tekst in te voeren.

Uden, 16 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)

