

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 30227-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Breestraat-Kortestraat, Volkel

2022 / 0	
Auteur	: Maarten Gemert van
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 Breestraat-Kortestraat, Volkel

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Breestraat-Kortestraat, Volkel ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd 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. Op 14 juli jl. heeft uw raad voor het eerste initiatief een bestemmingsplan (aan de Breestraat) vastgesteld. Het volgende initiatief dat heeft geresulteerd in een concrete ontwikkeling is de locatie op de hoek Breestraat-Kortestraat. Het hiervoor opgestelde bestemmingsplan bevat een nieuw boerenerv met drie nieuwe woningen. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 7 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het realiseren van 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 draagvlak voor het plan.

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het plan. Er zijn diverse vragen gesteld en beantwoord. Vraagpunten en zorgen zijn hiermee zo veel mogelijk weggenomen.

Het plan zelf lijkt weinig weerstand te ontmoeten. Wel zijn zorgen geuit en vragen gesteld over de ontsluiting van het erf aan de Kortestraat. Verkeerskundig gezien ontmoet deze ontsluiting, die stedenbouwkundig het meest gewenst is, geen bezwaar. Het verslag van de omgevingsdialog is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

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

1.1 Buurtschap Lankes maakt formeel nog geen deel uit van het stedelijk gebied.

Ten tijde van de vaststelling van de visie Lankes door de gemeenteraad van Uden is met de provincie de afspraak gemaakt dat buurtschap Lankes in de provinciale omgevingsverordening onderdeel zou gaan uitmaken van het zogeheten stedelijk gebied. Dit was met name van belang omdat hiermee de weg vrij zou worden gemaakt voor (woningbouw)initiatieven in Lankes zonder dat daar een tegenprestatie (zoals bijvoorbeeld ruimte-voor-ruimte-titels) tegenover komt te staan. Nadat wij de provincie hier in mei 2021 aan herinnerden, bleek dat verzuimd was de toevoeging van Lankes aan het stedelijk gebied te laten meelopen in de 'aanpassingsronde' van de omgevingsverordening in 2021. De toezegging werd vervolgens gedaan dat dit alsnog zo snel mogelijk zou worden opgepakt. De 'herbegrenzing' van Lankes loopt pas in 2022 mee in de kaartaanpassing van de Interim Omgevingsverordening. Deze ambtshalve aanpassing wordt dit najaar afgerond. Om initiatiefnemers niet onnodig te laten wachten heeft de provincie ermee ingestemd dat het voorliggende bestemmingsplan toch alvast in procedure kon worden gebracht.

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 m.b.t. duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Tevens wordt gebouwd in een groene setting.

Participatie

Zie argument 1.2

Communicatie

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

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan alleen 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

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
Regels ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 1 Inrichtingsschets
Bijlage 2 Erfinrichtingsplan
Bijlage 3 Visie Lankes
Bijlage 4 Nota parkeernormen
Toelichting ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 1 Inrichtingsschets Lankes Erf
Bijlage 2 Erfinrichtingsplan
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5 Geurhinder veehouderijen
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend onderzoek
Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 9 Aanvullend onderzoek Steenuil en marterachtigen
Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 11 Watertoets
Bijlage 12 Verslag omgevingsdialoog

Bijlagen ter informatie

Geen

Maashorst, 6 september 2022
Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,



de secretaris,
drs. D. van Deurzen



de burgemeester,
drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 6 september 2022:

gelet op artikel Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan Breesstraat-Kortestraat, Volkel ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen..

Vastgesteld in de openbare vergadering 20 oktober 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



A.W.J.M. Cornelissen MMC



drs. P.L.A. Rüpp