gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan en wijziging welstandsnota ‘Haps, Oeffeltseweg 2c’
Datum	:	11 mei 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	31 mei 2021
Agendapunt commissie	:	8
Datum raad	:	21 juni 2021
Agendapunt raad	:	

Samenvatting voorstel

Aan de Oeffeltseweg 2c in het buitengebied van Haps is een tuincentrum aanwezig, dat niet meer in gebruik is. Het voornemen is om de bedrijfsbebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt een burgerwoning. Omdat het initiatief passend is op de locatie, is het voorstel om medewerking te verlenen aan het voornemen via een herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend, deze geeft aanleiding tot aanpassing van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Voorstel is om het bestemmingsplan met aangepaste plantoelichting vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota vast te stellen, zodat dit als welstandskader voor de omgevingsvergunningen toegepast kan worden.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c';
2. het beeldkwaliteitsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c' als wijziging van de welstandsnota vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPBUOefweg2C-VA01 met bijbehorende ondergrond vast te stellen;
4. degene die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar heeft gemaakt, in kennis te stellen van de vaststelling van het bestemmingsplan en mede te delen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), maar wel van de plantoelichting.
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiën
Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten om alle kosten die verband houden met deze bestemmingsplanprocedure te borgen. In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Het bedrag dat resteert vanuit de benodigde bijdrage kwaliteitsverbetering buitengebied (na aftrek van de landschappelijke investeringen op eigen terrein) wordt gestort in de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is in overleg met de eigenaar en de provincie de berekening voor de kwaliteitsverbetering aangepast. Aanvullend op de eerdere afdracht voor de reserve kwaliteitsverbetering van het buitengebied zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wordt er door de initiatiefnemer extra afgedragen aan deze reserve. De totale afdracht komt hiermee uit op € 101.332,05.

Wet Arhi
Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat dit voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Wettelijk kader en beleidskader
Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb), Verordening ruimte Noord-Brabant.

Communicatie en participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant (zie bijlage 3). De zienswijze gaat over de onderbouwing van de berekening voor kwaliteitsberekening. Aan de provincie zijn specificaties van de saneringskosten gestuurd. Op basis van deze specificaties had de provincie aan het eind van de zienswijzentermijn nog enkele vragen. Om het provinciaal belang te waarborgen is er zekerheidshalve een zienswijze ingediend. Nadien is er tussen de provincie, gemeente en initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de opgenomen kostenposten en een aangepaste berekening voor kwaliteitsverbetering. De saneringskosten komen nu uit op € 117.034,- waar deze in het ontwerpbestemmingsplan € 132.500,- bedroegen. Het verschil is ontstaan door aanpassing van de volgende kostenposten:

- Het aanbrengen van teelaarde, het spitten van het perceel en afkilveren vallen voor de nieuwe woonbestemmingen onder bouwrijp maken en niet onder kwaliteitsverbetering van het landschap.
- De sloopkosten van de opstallen met bijbehorende asbestsanering zijn geactualiseerd.
- De prijs voor het slopen van de kas is aangepast zodat deze overeenkomt met vergelijkbare plannen elders.

Duurzaamheid
In de herziening van het bestemmingsplan is geborgd dat de benodigde landschappelijke investering wordt uitgevoerd. Hierdoor wordt op de locatie zelf en via de afdracht aan de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied ook elders in de gemeente Cuijk, de landschappelijke kwaliteit verbeterd. De bodemkwaliteit op het gehele perceel is verbeterd door de sanering. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op de eigen percelen van de nieuwe woningen.

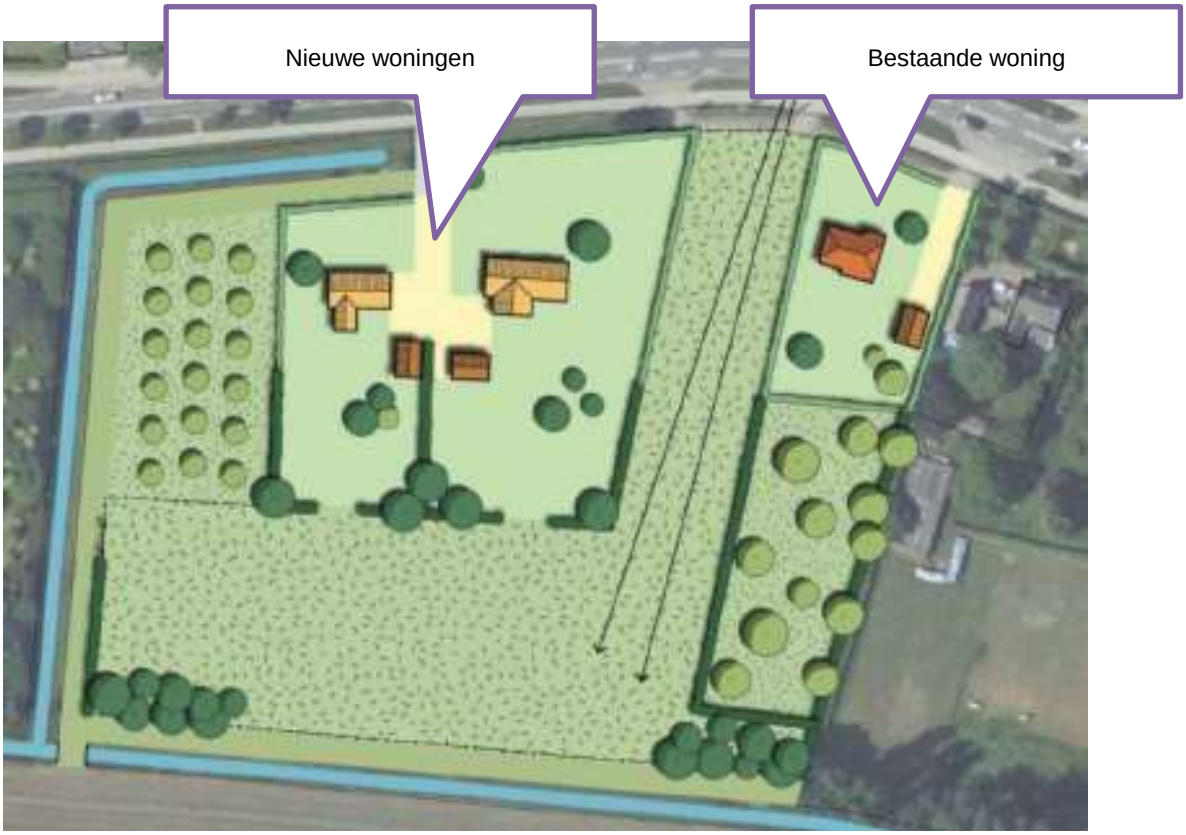
Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: N.v.t..
Deelnemende gemeenten: N.v.t.
Adoptiegemeente: N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Aan de Oeffeltseweg 2c in het buitengebied van Haps is een tuincentrum aanwezig, dat niet meer in gebruik is. Het voornemen is om de bedrijfsbebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt een burgerwoning. Omdat het initiatief passend is op de locatie, is het voorstel om medewerking te verlenen aan het voornemen via een herziening van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota vast te stellen, zodat dit als welstandskader voor de omgevingsvergunningen toegepast kan worden.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Ten behoeve van de toekomstige inrichting van het plangebied is een schetsontwerp opgesteld. Onderstaande afbeelding toont hier een uitsnede van.



Bij het bepalen van het aantal nieuwe woningen zijn diverse aspecten afgewogen. Uitkomst is dat de huidige opzet met twee woningen aansluit op de verschillende belangen: geen grote toename van woningen aan de rand van de milieucontouren rondom het bedrijventerrein, zicht vanaf de Oeffeltseweg op het achterliggende landschap en een financieel uitvoerbaar plan.

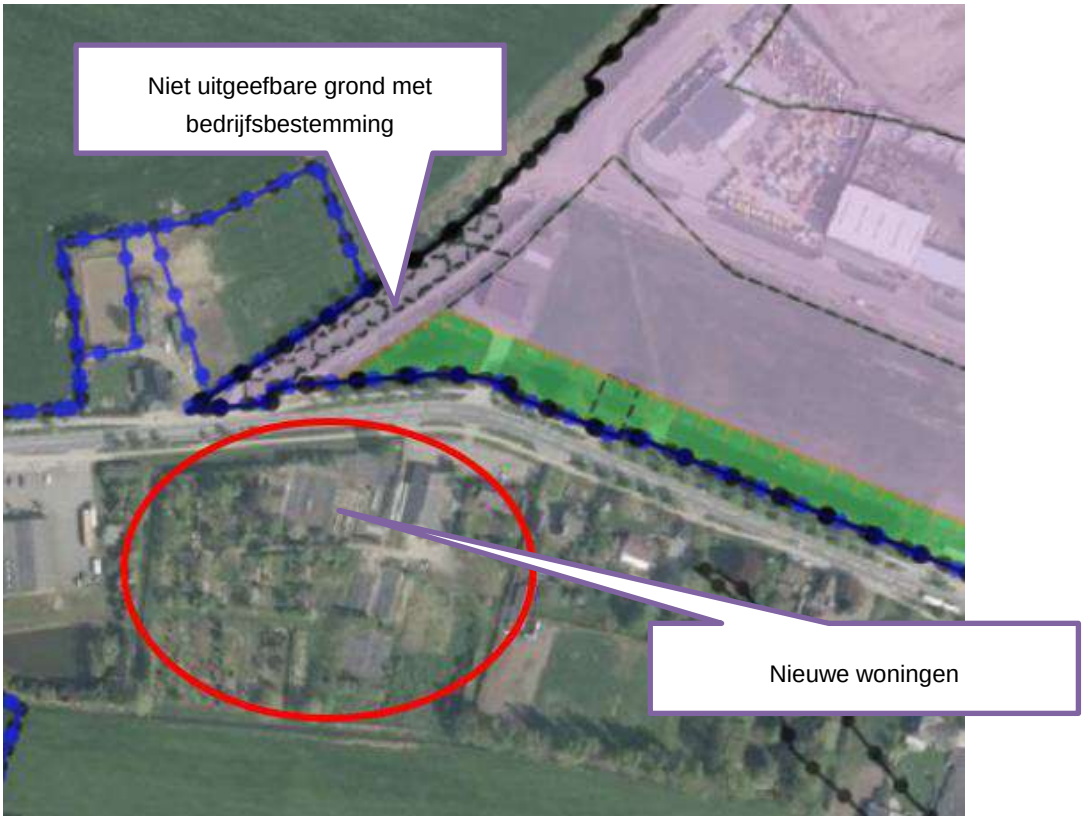
De planontwikkeling vindt niet plaats via verrekening van eigen sloopmeters of Ruimte-voor-ruimte-titels. Op grond van de provinciale verordening dient per nieuwe woning analoog aan ruimte-voor-ruimte-titels geïnvesteerd te worden. Deze systematiek is mogelijk omdat de locatie in de bebouwingsconcentratie 'oostelijke kernrandzone Haps' ligt.
Dit betekent voor deze locatie dat per woning er € 125.000 in landschappelijke kwaliteit geïnvesteerd moet worden. Dit wordt ingevuld door de sanering van het bestaande terrein, aanleg van nieuwe landschapselementen en storten van het resterende bedrag in de gemeentelijke reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied.

Gelijktijdig met de procedure van de herziening is een hogere grenswaarde procedure doorlopen vanuit de Wet geluidhinder (B&W is hiervoor het bevoegd gezag). Via die procedure wordt het toegestaan om een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te hebben op de gevels van de nieuwe woningen vanwege geluid van het wegverkeer op de Oeffeltseweg. De hogere grenswaarde heeft geen verband met de geluidscontour rondom het bedrijventerrein Laarakker.

Daarnaast is de procedure voor wijziging van de welstandsnota doorlopen, zodat het opgestelde beeldkwaliteitsplan als toetskader kan dienen voor de uiteindelijke bouwaanvragen voor de woningen.

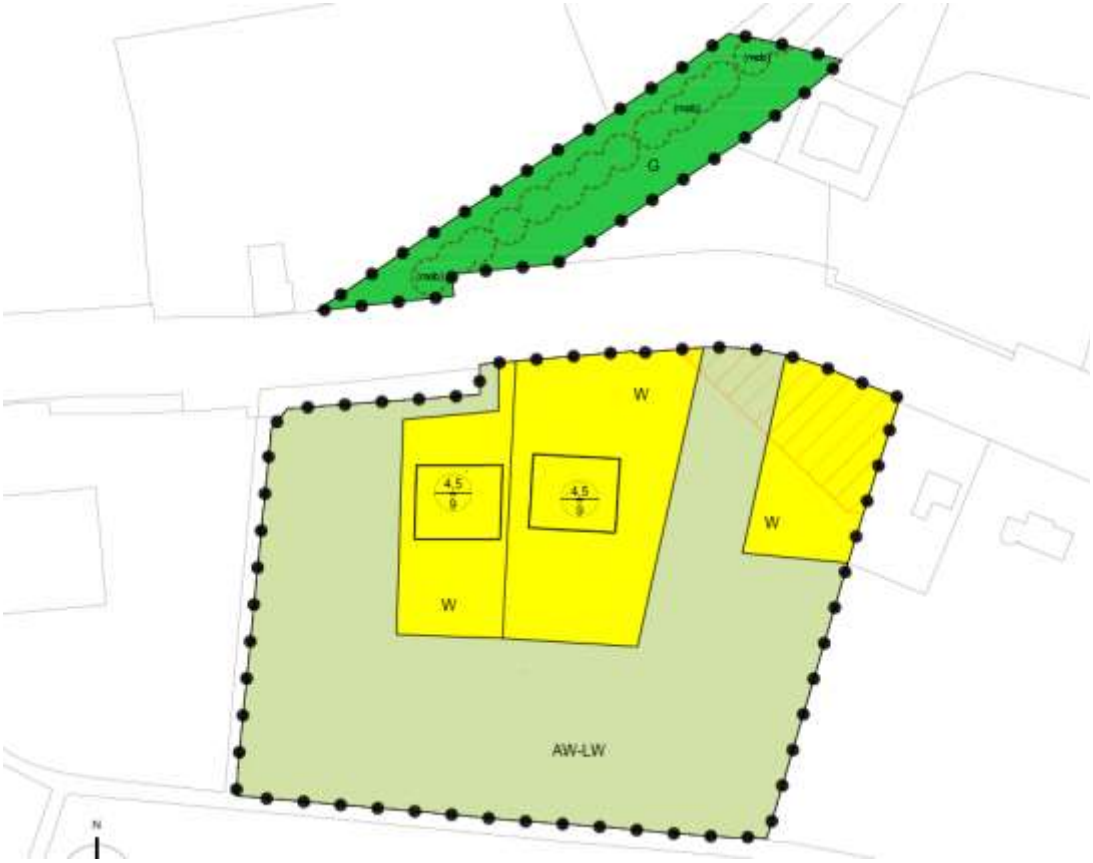
Aanpassing gedeelte bedrijventerrein Laarakker
De gemeente heeft als één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan dit plan, gesteld dat het bedrijventerrein Laarakker geen hinder mag ondervinden van voorliggend initiatief. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een memo opgesteld waarin specifiek wordt ingegaan op deze voorwaarde. De memo is toegevoegd als bijlage 6 bij de plantoelichting. De belangrijkste conclusie is dat voorliggend plan geen belemmering vormt voor de bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein Laarakker en dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen niet wordt aangetast door het bedrijventerrein. De nieuwe woningen komen aan de meest zuidwestelijke punt van Laarakker te liggen. Die hoek is al definitief ingevuld door de brandweer en het groen. Voor de kavels aan de oostzijde van de brandweer zijn de nieuwe woningen geen belemmering, omdat er al bestaande woningen dichterbij deze uit te geven kavels liggen. Omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning vormt geen nieuwe beperking (de bedrijfswoning was vanuit de ontwikkeling van Laarakker altijd al een gevoelig object). Deze informatie is zorgvuldig afgestemd met de projectorganisatie voor Laarakker.

Er is echter wel geconstateerd dat de groenstrook met ontsluiting aan de zuidwestzijde van Laarakker in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft. Deze gronden zijn niet meegenomen als uitgeefbaar en er komen ook geen bedrijven.



Zonder aanpassing van de bestemming dient er juridisch gezien vanuit de landelijke systematiek voor milieuzonering alsnog rekening mee gehouden te worden. Dit zou betekenen dat er geen woningen ontwikkeld zouden kunnen worden op de locatie van het tuincentrum. Juridisch gezien komen ze dan te dicht bij een bedrijfsbestemming, ondanks dat er feitelijk gezien geen bedrijven binnen deze strook komen.

Met de projectorganisatie voor Laarakker is kortgesloten dat de betreffende strook een groenbestemming kan krijgen. Binnen de regels van deze bestemming zijn o.a. groenvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en voorzieningen zoals reclamemasten toegestaan. Vanwege de groenstrook bestaat het bestemmingsplan uit twee deelgebieden (zie onderstaande afbeelding).



Uitvoering, risico's en evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit voor beroep ter inzage gelegd. De datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt is afhankelijk van eventueel beroep.

Overige politiek relevante informatie

N.v.t.

Conclusie

Het bestemmingsplan en de wijziging van de welstandsnota 'Haps, Oeffeltseweg 2c' kunnen worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c'
2. Beeldkwaliteitsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c'
3. Zienswijze provincie Noord-Brabant
4. Raadsbesluit

Overige bijlagen

N.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning:
N.v.t.

Toelichting:
N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen	mr. W.A.G. Hillenaar
secretaris	burgemeester