



Commissievoorstel

Onderwerp : Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan Burgemeester Moorenstraat ong. Haps

Portefeuillehouder : M.F.R.A. Jilisen

Contactpersoon : S.A.J. Rijkers

Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid

Commissie : Ruimte

In te vullen door de griffie :

Nummer raadsvoorstel : n.v.t.

Datum commissie : 29 november 2021

Agendapunt commissie : 10

Datum raad : n.v.t.

Agendapunt raad : n.v.t.

Samenvatting voorstel

Het plan voorziet in een ruimte voor ruimte-woning op het perceel Burg. Moorenstraat ongenummerd, nabij nummer 65. Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, herziening 2016'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden'. Een woning oprichten is niet toegestaan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie en omdat initiatiefnemer een ruimte voor ruimte-titel aanschafft, is het voorstel om medewerking te verlenen via een herziening van het bestemmingsplan met daarbij de voorwaarde dat de initiatiefnemer beschikt over een ruimte voor ruimte-titel.

Voorstel besluit

De commissie Ruimte geeft een positief advies om het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Haps, Burgemeester Moorenstraat ong' voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten inzake afwenteling van de planschade. Verder wordt op basis van de Legesverordening 2020 een bijdrage van € 4.400,- in rekening gebracht ter dekking van de gemeentelijke kosten. Deze kosten zijn exclusief de overige leges, zoals voor de omgevingsvergunning. De gemeente komt ook in aanmerking voor een stimuleringsbijdrage Ruimte voor Ruimte.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb), rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd en hen in de gelegenheid gesteld te reageren op het voornemen. Van de omwonenden zijn geen bezwaren ontvangen op het plan. Omdat de omgeving op deze manier al bij de planvorming is betrokken, wordt voorgesteld voor dit plan geen formele inspraakprocedure te doorlopen en het plan direct als ontwerp ter inzage te leggen.

Er is vooroverleg gevoerd met provincie, waterschap en de veiligheidsregio. De provincie heeft alleen de opmerking geplaatst dat de RvR-titel tijdig moet worden aangeleverd. Het Waterschap heeft enkele tekstuele aanvullingen gedaan. Deze zijn verwerkt in de toelichting. De Veiligheidsregio heeft geadviseerd over een beperkte verantwoording van het groepsrisico vanwege de ligging in het invloedsgebied van de N264. Deze verantwoording is in de toelichting verwerkt.

Duurzaamheid

Conform de maatregelen voor duurzaam bouwen is het uitgangspunt bij de bouw van de woning gasloos bouwen. De benodigde energie voor warm water zal gegenereerd worden middels een warmtepomp en de toepassing van zonnepanelen (nul-op-de-meter). Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de benodigde elektriciteit. De woning zal voldoen aan de meest actuele eisen en mogelijkheden omtrent isolatie.

Voor de opvang van het hemelwater wordt een voorziening gerealiseerd in de vorm van een grindkoffer dan wel een afwatering naar een ter plaatse aan te leggen sloot dan wel wadi. Het hemelwater dat valt op nieuwe verharding zal wegvloeien in het omliggende land.

Verder wordt ruim voorzien in de aanleg van groen waaronder bomen. Dit zorgt voor de nodige schaduwwerking en aangenamer klimaat. Ook is dit goed voor de natuur en de vogels, waarvoor ook zo mogelijk prefab inbouwvoorzieningen in de bebouwing worden toegepast. Daar de erfafscheiding een groene haag is en ook rondom het perceel een haag wordt gerealiseerd is hier al veel schuil- en nestgelegenheid voor vogels.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Niet van toepassing.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens een ruimte voor ruimte-woning te realiseren op het perceel Burg. Moorenstraat ongenummerd te Haps nabij de woning Burg. Moorenstraat 65. In het kader van de aanleg van de randweg heeft de provincie een stuk grond aangekocht van de initiatiefnemer om de aanleg van de randweg mogelijk te maken. Voor de verwerving van deze grond is door de provincie Noord-Brabant mede de mogelijkheid geboden om twee ruimte voor ruimte-woningen op het perceel te realiseren, onder de voorwaarde dat initiatiefnemer 2 RvR-titels verwerft. Hierop heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Op 22 augustus 2017 is in principe medewerking verleend aan het realiseren van twee ruimte voor ruimte-woningen nabij de Burg. Moorenstraat nummer 65. Omwille van de kosten wil initiatiefnemer de twee woningen in fasen realiseren. Onderhavig bestemmingsplan betreft de realisatie van één ruimte voor ruimte-woning aan de oostzijde van Burgemeester Moorenstraat 65. In het landschapsinpassingsplan wordt wel al een doorkijk gegeven naar de uiteindelijke situatie. Echter, voor de tweede woning aan de westzijde van Burgemeester Moorenstraat 65 (ter plaatse van de bestaande loods) zal pas later een verzoek ingediend worden.

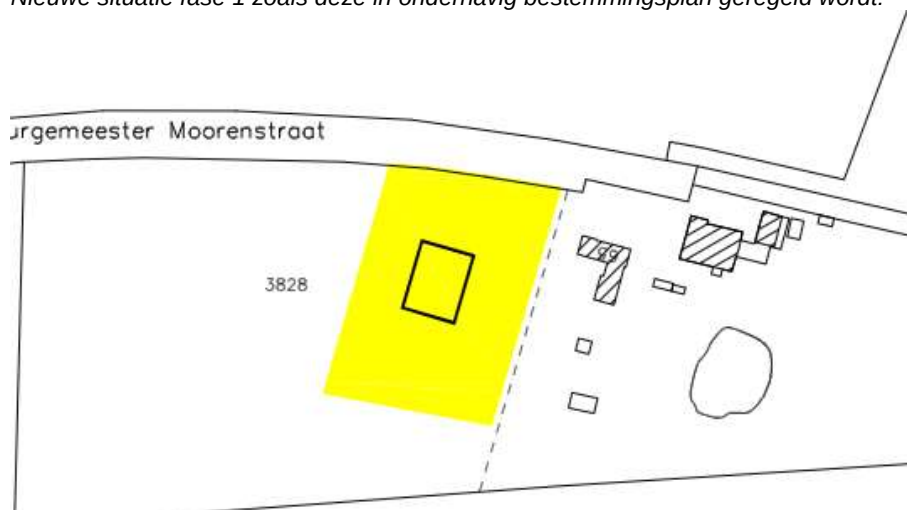
Ligging planlocatie:



Bestaande situatie:



Nieuwe situatie fase 1 zoals deze in onderhavig bestemmingsplan geregeld wordt:



Doorkijk naar uiteindelijke situatie fase 1 en 2:



Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Met de actualisatie van de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' in 2017 is het perceel in de bebouwingsconcentratie 'oostelijke kernrandzone Haps' komen te liggen. Het accent in deze kernrandzone ligt op het op agrarisch karakter met aan de randen diverse functies zoals wonen (herschikking/ ruimte-voor-ruimte), infrastructuur, agrarische bedrijven). De ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De woning wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Het realiseren van een woning is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, herziening 2016'. Omdat de ontwikkeling wel passend is op de locatie, wordt voorgesteld de ontwikkeling mogelijk te maken door een herziening van het geldende bestemmingsplan.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Het ontwerpplan wordt beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt via de website www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebblad) en in de plaatselijke krant. Vervolgens kan het bestemmingsplan - met verwerking van de eventuele wijzigingen die

voortvloeien uit de zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen - door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Initiatiefnemer is bezig met de aanschaf van een ruimte voor ruimte titel. Zodra initiatiefnemer deze heeft ingediend, kan het plan als ontwerp ter inzage worden gelegd. Ook dienen de leges te zijn betaald voor het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt als een positieve ontwikkeling beschouwd en de Commissie Ruimte geeft het positief advies om het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Haps, Burgemeester Moorenstraat ong' voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Haps, Burg. Moorenstraat ong. – regels, verbeelding, toelichting en bijbehorende bijlagen.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen
secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester