

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 77462-2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Kuipersweg Zeeland

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

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan 'De Kuipersweg Zeeland'

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'De Kuipersweg Zeeland' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 25 april 2022 heeft gemeente Maashorst besloten om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming op de locatie Kuipersweg 15 te Zeeland. De huidige bestemming is agrarisch met waarden 1. Ooit werd op deze locatie een melkveebedrijf geëxploiteerd, maar dit bedrijf is enige tijd geleden beëindigd. Op dit moment wordt er een sierteelt- en boomkwekerijbedrijf geëxploiteerd. Ook deze activiteiten worden afgebouwd en beëindigd. De overtollige bebouwing (de sleufsilos) worden gesaneerd en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen, waarbij de bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden voor statische opslag als nevenactiviteit bij de woonfunctie.

Medewerking aan dit initiatief was akkoord onder de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit van de locatie moest versterkt worden;
- De beoogde mantelzorgwoning mag niet als een zelfstandig gebouw/woning ogen;
- Het bestemmingsplan dient aan de geldende wet- en regelgeving te voldoen;
- Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen tegen het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De bestemming van het perceel gedeeltelijk wijzigen van Agrarisch met waarden 1 naar wonen.

Argumenten

1.1 Zienswijze ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan hebben ter inzage van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ontvangen van de Gasunie. Zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen (bijlage 1), leidt deze zienswijze tot wijziging van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is er op de verbeelding en de regels de bestemming water toegevoegd ten behoeve van de bestaande sloot.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan is goed onderbouwd

In het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Deze onderbouwing is akkoord bevonden.

In het ontwerpbestemmingsplan was er nog één onderdeel dat nader gemotiveerd diende te worden, namelijk bodem. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het bodemonderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.

2.2 Het plan voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het buitengebied

Een voorwaarde voor het medewerken aan dit initiatief was toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan door middel van het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan met bijgevoegde berekening van de kwaliteitsverbetering (bijlage 7). Dit landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Voor de bijdrage aan het landschapsfonds n.a.v. de kwaliteitsverbetering is een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

2.3 Het bouwvlak is verkleind

Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te plaatsen. Hierbij moest worden voorkomen dat deze mantelzorgwoning oogt als een zelfstandig gebouw en hiervoor is het bouwvlak verkleind in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

3.1 het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Daarnaast worden er leges in rekening gebracht. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor het plan is geen anterieure overeenkomst vereist en worden dus leges in rekening gebracht. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Door de landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan wordt er ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied van Zeeland toegevoegd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving. De omgeving heeft aangegeven akkoord te gaan met het plan en het voornemen om de bestemming te wijzigen naar wonen (bijlage 7). Omwonenden hebben geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze is afkomstig van de Gasunie.

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 niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen
2. Verbeelding bestemmingsplan
3. Regels bestemmingsplan
4. Toelichting bestemmingsplan
5. Bijlagen toelichting bestemmingsplan
 1. Landschappelijk inpassingsplan
 2. Berekening kwaliteitsverbetering
 3. Notitie Aeries
 4. Berekening Aeries
 5. Bodemonderzoek
 6. Brief omgevingsdialoog
 7. Nota van zienswijzen

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 19 maart 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

José van Aaken
J.A.G.M. van Aaken
23-05-2024

de burgemeester,

drs. J.A. van der Pas
Hans van der Pas
27-05-2024