

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 33208-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat 33 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 33 Volkel

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nieuwstraat 33 Volkel gewijzigd 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. 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 33. Het hiervoor opgestelde bestemmingsplan bevat een nieuw 'boerenerf' met twee 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 twee 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 alle direct omwonenden gesprekken gevoerd over het plan. De gesprekken zijn positief verlopen en de omwonenden konden zich prima vinden in 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.***

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

De hoofdwoning en de schuurwoning krijgen alsnog de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding.

De kapschuur krijgt de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding.

In artikel 6.2.2 en 6.2.3 van de regels worden de bouwbepalingen voor de hoofd- en bijgebouwen verduidelijkt en aangevuld (zie **bijlage**).

Parkeren voor zowel bewoners als voor bezoekers vindt geheel plaats op eigen terrein. Dit wordt beter aangeduid in de regels.

**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. De verkoop van een stuk gemeentegrond maakt eveneens onderdeel uit van deze overeenkomst.

**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 Beeldkwaliteitsplan
5. Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
6. Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
7. Bijlage 4 Waterparagraaf
8. Bijlage 5 Quick scan fora en fauna
9. Bijlage 6 Stikstofdepositie rapportage
10. Bijlage 7 Geuronderzoek veehouderijen
11. Bijlage 8 Archeologisch onderzoek
12. Bijlage 9 Verslag omgevingsdialoog
13. Bijlage bij raadsbesluit: ambtshalve wijzigingen regels

**Bijlagen ter informatie**

1. Klik of tik om tekst in te voeren.

Uden, 16 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris,

J.A.G.M. van Aaken

de burgemeester,

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

