

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 24950-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Breestraat (ongenummerd), Volkel

24950-2022	
Auteur	: Maarten van Gemert
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en Ontwerp
E-mail	: Maarten.vanGemert@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Portefeuillehouder F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Breestraat (ongenummerd), Volkel

Advies

1. Het bestemmingsplan Breestraat (ongenummerd) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan gewijzigd 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. Het eerste initiatief dat heeft geresulteerd in een concrete ontwikkeling is de locatie Breestraat (ongenummerd). Het hiervoor opgestelde bestemmingsplan bevat een nieuw boerenerf met drie nieuwe woningen, bij de bestaande woning Breestraat 1. Deze bestaande woning wordt tevens onderdeel van het boerenerf. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 8 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch vastleggen van de ontwikkeling van een nieuw boerenerf in de buurtschap Lankes.

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. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek en infiltratieonderzoek (waterberging) toegevoegd. Het bestemmingsplan kan echter ongewijzigd worden vastgesteld.

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 invulling van het achtererfgebied. De initiatiefnemer werkt het plan voor dit gebied nader uit met de toekomstige eigenaren van de woningen in het plan. Aangezien dit het eerste plan is dat op basis van de Visie Lankes in procedure wordt gebracht, is het nog even afwachten of het draagvlak wordt 'bevestigd' in de zienswijzenprocedure. 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.

3.2 Het onderhavige plangebied is in Lankes uniek in haar soort.

Zoals gezegd maakt de bestaande woning Breestraat 1 onderdeel uit van het nieuwe boerenerf. Dat maakt dit boerenerf Lankes anders dan de andere erven die worden ontwikkeld in Lankes. Dat is aanleiding om dit plangebied iets anders te benaderen dan de andere boerenerven in Lankes. Voor de bestaande woning wordt qua vorm (een bouwlaag met kap) en uitstraling (kleur- en materiaalgebruik) aansluiting gezocht bij de nieuwe bebouwingselementen in dit boerenerf. Bovendien zal deze woning haar entree verplaatsen naar de erfzijde om op deze manier samenhang te maken. Achter de bestaande woning zal een kleine boerderijwoning (boerderette) worden gesitueerd. Aan de overzijde van het erf zal de langgevelboerderij worden gerealiseerd. Omdat er reeds sprake is van een bestaande burgerwoning, die in beeld afwijkt van wat op een boerenerf kan worden verwacht, is op deze locatie gekozen om de drie bebouwingselementen ieder een eigen rol te laten spelen en niet te spreken van een hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals



in de Visie Lankes is verwoord. Ieder object vormt een hoofdgebouw, met dien verstande dat er verschil is in bouwmassa.

Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan wordt in die zin gewijzigd.

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 is in september 2022 afgerond. Om initiatiefnemers niet onnodig te laten wachten heeft de provincie ermee ingestemd dat het voorliggende bestemmingsplan toch alvast in procedure kon worden gebracht.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is niet helemaal in lijn met de visie Lankes

Dit plan is op één onderdeel afwijkend ten opzichte van de Visie Lankes. Het boerenerf wordt hier niet vormgegeven door een hoofdgebouw met nevengebouwen in de vorm van schuurwoningen maar door middel van een burgerwoning, langgevelboerderij en een boerderette. Omdat het huidige toetsingskader van de welstandscommissie de Visie Lankes betreft heeft de welstandscommissie niet kunnen instemmen met dit beeldkwaliteitplan. Omdat onderhavig plangebied uniek is in Lankes (argument 3.2) adviseren wij de Raad om voorliggend beeldkwaliteitplan vast stellen en daarmee af te wijken van het advies van de welstandscommissie.

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

1. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen;
2. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Bijlagen ter informatie

1. Visie Lankes

Maashorst, 7 juni 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp



Raadsbesluit

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 7 juni 2022:

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. Het bestemmingsplan Breestraat (ongenummerd) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 14 juli 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp