



gemeente Cuijk

Commissievoorstel

Onderwerp : Ontwerpbesluiten 'Haps, Oeffeltseweg 2c' in procedure brengen

Portefeuillehouder : M.F.R.A. Jilisen

Contactpersoon : R. Harmsen

Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid

Commissie : Ruimte

In te vullen door de griffie :

Nummer raadsvoorstel : n.v.t.

Datum commissie : 1 maart 2021

Agendapunt commissie : 7

Datum raad : n.v.t.

Agendapunt raad : n.v.t.

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. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn er geen reacties ingediend. Gedurende de zes weken dat het plan voor vooroverleg aan andere instanties is voorgelegd zijn er geen verzoeken tot aanpassing van het plan ontvangen. Wel is het plan op twee punten ambtshalve aangepast. Voorstel is om als vervolgstap de ontwerpbesluiten ter inzage te leggen.

Voorstel besluit

De commissie Ruimte geeft een positief advies om de ontwerpbesluiten 'Haps, Oeffeltseweg 2c' in procedure te brengen.

Financiële consequenties

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.

Wettelijk kader en beleidskader

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

Communicatie en participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 december 2020 tot en met dinsdag 12 januari 2021 ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze termijn zijn er geen reacties kenbaar gemaakt.

Daarnaast is er wettelijk vooroverleg gevoerd met belanghebbende overheidsinstanties. Vanuit de provincie Noord-Brabant is nog geen reactie ontvangen (zie de kanttekeningen). Het waterschap en de veiligheidsregio hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

Duurzaamheid

De ontwikkeling sluit aan bij de principes van zorgvuldig ruimtegebruik (herontwikkeling bestaande locatie) en er is geborgd dat de percelen landschappelijk worden ingepast.

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. Het tuincentrum is niet meer in bedrijf. Het voornemen is om de bedrijfsbebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt een burgerwoning. Ten behoeve van de toekomstige inrichting van het plangebied is een schetsontwerp opgesteld. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van.



Het realiseren van de twee nieuwe woningen binnen het perceel aan de Oeffeltseweg 2c is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie en gewenst is, wordt voorgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken via een herziening van het geldende bestemmingsplan.

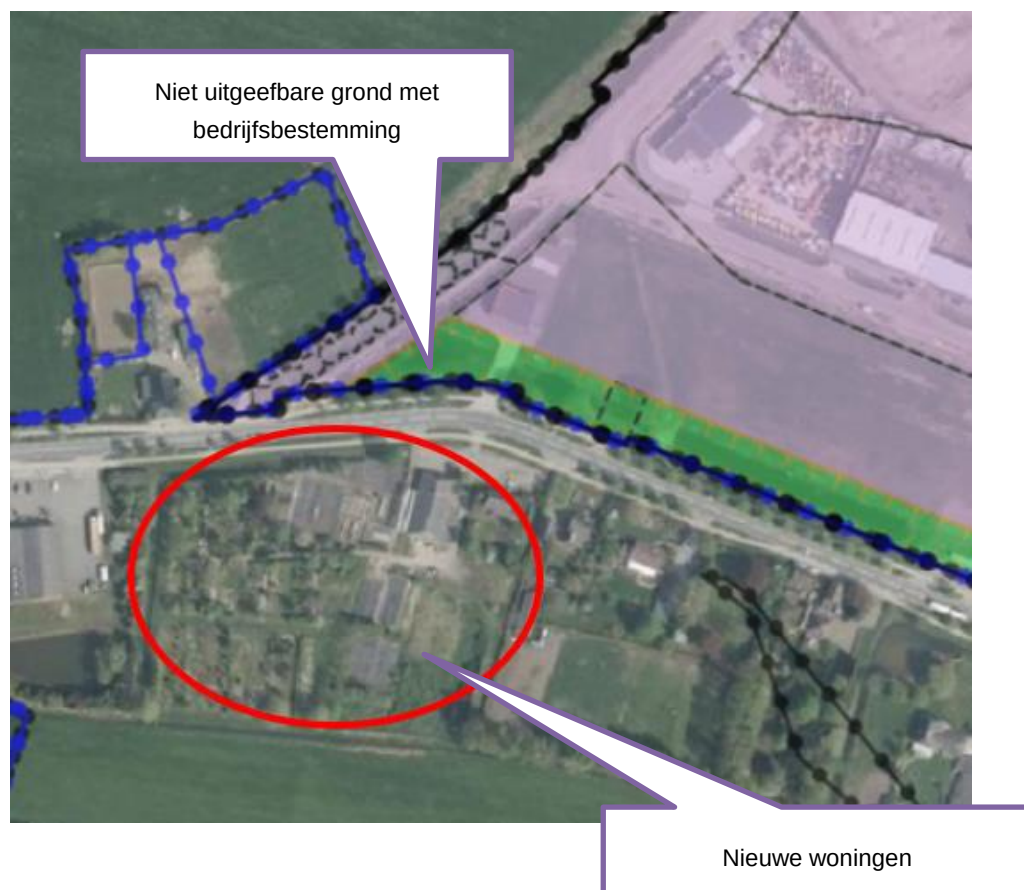
Gelijktijdig met de procedure van de herziening wordt een hogere grenswaarde procedure doorlopen vanuit de Wet geluidhinder. Via die procedure wordt het toegestaan om een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te hebben op de gevels van de nieuwe woningen vanwege geluid van het wegverkeer op de Oeffeltseweg. Daarnaast wordt de procedure voor wijziging van de welstandsnota doorlopen, zodat het opgestelde beeldkwaliteitsplan als toetskader kan dienen voor de uiteindelijke bouwaanvragen voor de woningen.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Aanpassing gedeelte bedrijventerrein Laarakker

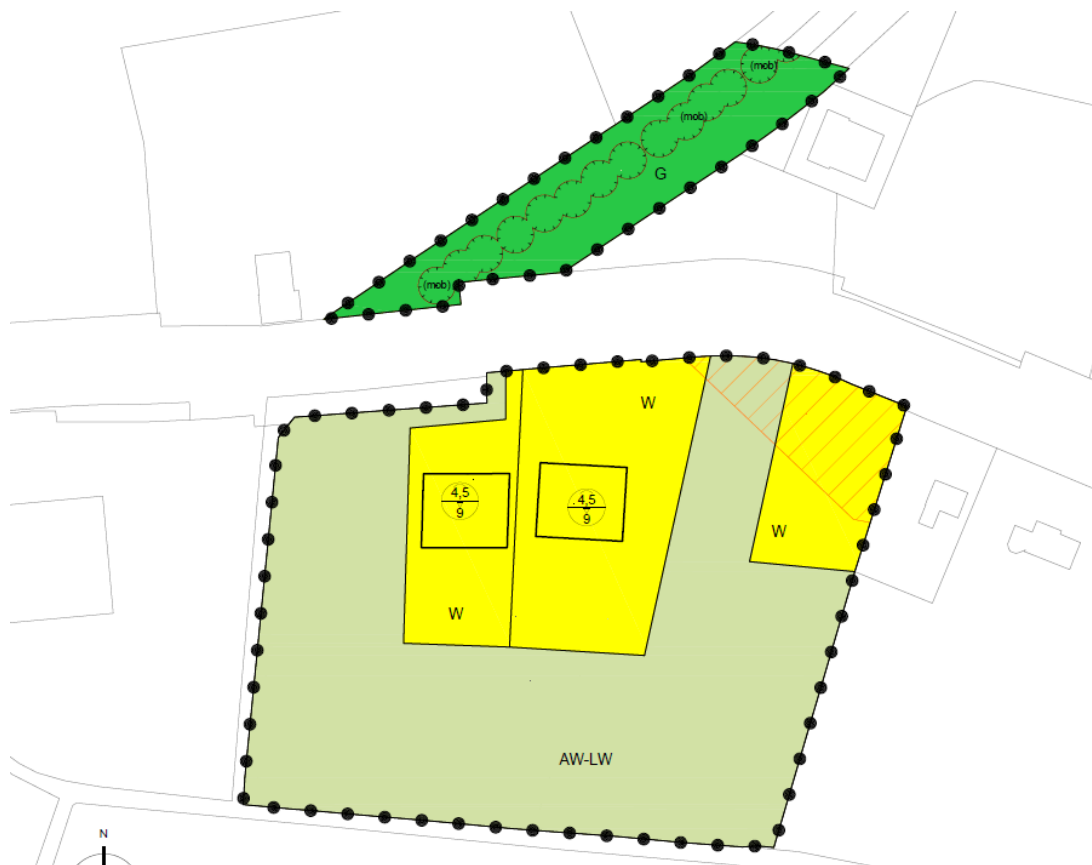
De gemeente heeft als één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan dit plan gesteld dat het bedrijventerrein Laarakker geen hinder mag ondervinden van voorliggend initiatief. De woningen komen buiten de geluidzone van bedrijventerrein Laarakker te liggen. Deze zone beschermt de belangen van het bedrijventerrein, aan deze zone wordt niets gewijzigd. 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).

Er is echter 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 komen ze dan te dicht bij een bedrijfsbestemming).

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.



2. Ambtshalve aanpassingen

Nadat het plan voor inspraak ter inzage was gelegd, is gebleken dat de grens van de groenbestemming voor een klein gedeelte afwijkt van de kadastrale grens (maximaal 0,5m). In het ontwerpbestemmingsplan is de grens van de groenbestemming gelijk getrokken aan de kadastrale begrenzing.

In de planregels zijn daarnaast de begrippen 'huishouden' en 'wonen' opgenomen, zodat de planregels overeenkomen met het voorbereidingsbesluit 'Omzetten woningen' dat de gemeenteraad op 1 september 2020 heeft vastgesteld.

3. *Nog geen vooroverlegreactie provincie*

De provincie Noord-Brabant is gedurende zes weken de mogelijkheid geboden om een vooroverlegreactie in te dienen. Tijdens deze termijn zijn er wel vragen gesteld over de berekening voor de kwaliteitsberekening verbetering landschap en de cultuurhistorische waarden, maar er is nog geen reactie kenbaar gemaakt. Vanwege de gewenste voortgang is het voorstel voor de ontwerpbesluiten al wel richting commissie Ruimte gestuurd. Indien een provinciale vooroverlegreactie daar alsnog aanleiding toe geeft, dan kan het plan in de verdere procedure nog worden aangepast.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Na bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. De stukken zijn in te zien bij de publieksbalie van het gemeentehuis tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Overige politiek relevante informatie

N.v.t.

Conclusie

De commissie Ruimte geeft een positief advies om de ontwerpbesluiten 'Haps, Oeffeltseweg 2c' in procedure te brengen.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Haps, Oeffeltseweg 2c
2. Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Haps, Oeffeltseweg 2c
3. Ontwerp wijziging welstandsnota (beeldkwaliteitsplan Oeffeltseweg Haps)

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.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

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

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester