



* Z O O F 1 8 2 4 9 4 *

documentnr.: INT/C/14/09183 – zaaknr.: Z/C/13/03031



Beslissing van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, Haps, Zoetsmeerweg omg. nr. 4" gemeente Cuijk

1. Ruimtelijke overwegingen

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan "Buitengebied, Haps, Zoetsmeerweg omg. nr. 4" voorziet in de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen op het perceel ten zuiden van Zoetsmeerweg nr. 4 / hoek Putselaarstraat te Haps,

Het perceel is kadastraal bekend, gemeente Cuijk, sectie L, nr. 3623.

In het bestemmingsplan "Cuijk, Buitengebied 2010" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch". Hier is de oprichting van een burgerwoning niet toegestaan. Om een juridische basis te verkrijgen voor het initiatief is een herziening van de bestemming noodzakelijk.

1.2 Bevoegdheid beslissing omtrent vaststelling

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen berust ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad.

1.3 Verordening Ruimte en regeling ruimte voor ruimte

Hoofregel is dat nieuwbouw van (burger)woningen in het buitengebied niet is toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor ruimte-voor-ruimte woningen, waarbij voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de regeling ruimte-voor-ruimte. Eén van de voorwaarden is dat kwaliteitsverbetering wordt bereikt door sloop van stallen die in gebruik waren voor intensieve veehouderij in combinatie met de intrekking van fosfaatrechten. Deze ruimte-voor-ruimte-titel hoeft geen betrekking te hebben op het perceel waar de woningbouw gaat plaatsvinden.

Initiatiefnemer heeft ruimte voor ruimte rechten aangekocht op de particuliere markt. De bouwtitel is getoetst door de provincie Noord-Brabant en goedgekeurd. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsregel Ruimte voor ruimte.

1.4 Woningbouwprogramma

Ruimte voor ruimte woningen drukken niet op het gemeentelijk woningcontingent.

1.5 Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied

Op 4 oktober 2010 is de beleidsnotitie "Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied" vastgesteld. Het betreffende perceel ligt in Bebouwingsconcentratie 6: Putselaar Haps.

1.6 Stedenbouwkundige beoordeling

Het verzoek past stedenbouwkundig gezien op deze plek. De woningen zijn gesitueerd in een landelijke verkavelingsopzet: vrijstaande woningen op ruimte kavels. Het verkavelingspatroon is afgeleid van bestaande lijnen in het landschap.

De terug-gelegen situering van de woning aan de Zoetsmeerweg refereert aan karakteristieke boerenerven in de omgeving. De woning aan de Putselaarstraat voegt zich in de bestaande lintbebouwing.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de plankaart (situering bouwvlakken) en regels van het bestemmingsplan.

1.7 Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied is gelegen op de grens van het Broekgebied Haps en het Oude rivierenlandschap. Uitgangspunt van het Broeklandschap is behoud en waar nodig versterking van de karakteristieke openheid, grootschaligheid en laanstructuren. Uitgangspunt voor het rivierenlandschap is het behouden van de afwisseling van open, laag gelegen geulen en hoger gelegen bosjes, houtsingels en akkers.

Ter hoogte van het plangebied, dat dicht bij de kern Haps ligt, is het landschap meer gesloten en relatief dicht bebouwd. Verdichting is hier passend, zeker gezien het feit dat er rondom de nieuwbouw oorspronkelijke erfbeplanting wordt toegepast. Het achterliggend weiland blijft open, zodat de doorzichten richting het zuiden gehandhaafd blijven.

De landschappelijke randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan en het erfbeplantingsplan.

Uitvoering is verzekerd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels en de met initiatiefnemer afgesloten overeenkomst.

1.8 Milieuaspecten

De woningen zijn geprojecteerd in de geluidzone van de nieuwe Randweg Haps, de Putselaarstraat, de Zoetsmeerweg (ten zuiden van de rotonde) en de Lokkantseweg. Uit geluidonderzoek t.a.v. verkeerslawaaï blijkt dat aan de normen kan worden voldaan. Voor de meest zuidelijke woning is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Verder is een onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Ook op de uitvoeringsaspecten water, verkeer, ecologie en soortenbescherming, cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen.

De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

1.9 Verkeer en parkeren

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. In de planregels is conform het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm opgenomen van 1,5 parkeerplaats per woning.

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Korenbloemstraat.

Op het gebied van natuurwaarden, cultuurhistorie, bodem, geur, milieuzonering en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan. De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

Ook de overige milieuaspecten (met uitzondering van de bodem) vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

2. Procedure van voorontwerp naar vaststelling

2.1 Inspraak

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 29 januari 2014 tot en met 26 februari 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Het "Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg" is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal toegezonden aan:

- Waterschap AA en Maas;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

De raad van de gemeente Cuijk

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 juli 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, de Verordening Ruimte 2014, en de regeling ruimte-voor-ruimte;

besluit:

A. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Buitengebied, Haps, Zoetsmeerweg omg. nr. 4" met IMRO- nummer "NL.IMRO.1684.18BPzoetsmeerw2rvr-VA01";

B. het bestemmingsplan "Buitengebied, Haps, Zoetsmeerweg omg. nr. 4" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.18Bzoetsmeerw2rvr-VA01" en ondergrond "o_NL.IMRO.1684.18BPzoetsmeerw2rvr-VA01.dwg" ongewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan vast te stellen ;

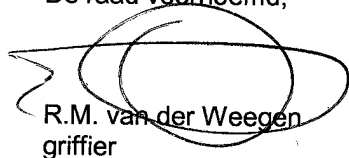
én

het IMRO-nummer " NL.IMRO.1684.18BPzoetsmeerw2rvr-VA01" te veranderen naar "NL.IMRO.1684.18BPzoetsmeerw2rvr-OH01" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;

C. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 22 september 2014.

De raad voornoemd,


R.M. van der Weegen
griffier


mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter

Naar aanleiding van het advies van het waterschap is de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Aan de reactie van de provincie is tegemoetgekomen door toevoeging van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De overige instanties hebben inhoudelijke geen opmerkingen gemaakt.

2.3 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan

Op verzoek van initiatiefnemer, naar aanleiding van het uitgewerkte bouwplan voor de meest noordelijke woning is het (ontwerp-) bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak is gedraaid en voor deze woning is een maximale inhoud opgenomen van 900 m³.

2.4 Behandeling commissie Ruimte

Op 24 april 2014 heeft de commissie Ruimte een positief advies afgegeven over het plan.

2.5 Toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1b en c is de publicatie toegezonden aan:

- Waterschap AA en Maas;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Naar aanleiding van de toezending van de kennisgeving inzake het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

2.6 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. Het betreft algemene wijzigingen in de naamgeving en de bestandenset die de inhoud van het plan niet raken. De regels en verbeelding zijn niet gewijzigd.

4. Exploitatieplan

Uitgangspunt van de bepalingen inzake de grondexploitatie in de Wro vormt de verplichting tot kostenverhaal. Zo mogelijk dienen hierover in de privaatrechtelijke sfeer afspraken te worden gemaakt. Zo niet dan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Kosten van realisatie van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Met deze is zowel een exploitatie-overeenkomst als een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Het is derhalve niet noodzakelijk dat een exploitatieplan wordt vastgesteld.