



gemeente Cuijk

De raad van de gemeente Cuijk

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2020

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 4 juni 2020

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Verordening Noord-Brabant;

gelet op het bepaalde in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

in overweging nemende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong." met ingang van woensdag 18 maart 2020 tot en met dinsdag 28 april 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;
- het verloop van de uitgebreide procedure is verwoord in de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong." dat onderdeel uitmaakt van het besluit;

besluit

1. Het bestemmingsplan "Haps,Beerseweg ong." met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPHapsBeerseweg-VA01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Haps,Beerseweg ong.";
3. 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 juni 2020.

De raad voornoemd,


R.M. van der Weegen
griffier


mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Haps, Beerseweg ong.
Datum college	: 4 mei 2020
Portefeuillehouder	: M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	: Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	: Ruimte
Contactpersoon	: Mattijs Brugman
<i>In te vullen door de griffie</i>	
Nummer raadsvoorstel	: 2020-28
Datum commissie	: n.v.t.
Agendapunt commissie	: n.v.t.
Datum raad	: 22 juni 2020
Agendapunt raad	: 9

Samenvatting voorstel

Het bestemmingsplan 'Haps, Beerseweg ong.' betreft de realisatie van twee vrijstaande schuurwoningen op een braakliggend perceel tussen Beerseweg 6a en 8 te Haps. Het ontwerpbestemmingsplan 'Haps, Beerseweg ong.' heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen: er zijn geen reacties ontvangen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel besluit

1. Het bestemmingsplan "Haps,Beerseweg ong." met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPHapsBeerseweg-VA01 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Haps,Beerseweg ong.";
3. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Ten behoeve van de besluitvorming is een concept raadsbesluit opgesteld (bijlage 1).

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Het is daarom nodig een exploitatieplan op te stellen dan wel het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst te regelen. In overleg met de grondeigenaren en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst opgesteld. De plankosten voor het behandeling nemen van het bestemmingsplan zijn vastgelegd op €10.000,-. Tevens moet per woning een bouwvolumebijdrage à €12.200,- worden afgedragen. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers.

De overeenkomst is getekend op 8 januari 2020 en betaling is ontvangen. De wettelijk voorgeschreven economische uitvoerbaarheid is daarmee geborgd.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat het een procedureel besluit betreft en de organisatorische kosten zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Verordening Noord-Brabant.

Communicatie en participatie*Inspraak en vooroverleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vier weken voor inspraak ter inzage gelegen van donderdag 14 november 2019 tot en met woensdag 11 december 2019. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Gezien de beperkte ruimtelijke impact op de omgeving is geen informatieavond georganiseerd. In het voortraject hebben de initiatiefnemers contact gehad met de directe burens.

Het Waterschap Aa en Maas heeft geen inhoudelijke reactie gegeven vanuit haar eigen belangen, maar heeft wel twee tekstuele wijzigingen voorgesteld. Deze zijn voorgelegd aan de initiatiefnemers en overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het verloop van inspraak en vooroverleg zijn verwerkt in het Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong." (bijlage 2) en voorgelegd aan de Commissie Ruimte op 2 maart 2020.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong." (hierna: ontwerp) heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk, ook gedurende de beperkende maatregelen tijdens de coronacrisis.

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 16 maart 2020.

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het verloop van de zienswijzenprocedure is verwerkt in de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong." (bijlage 3).

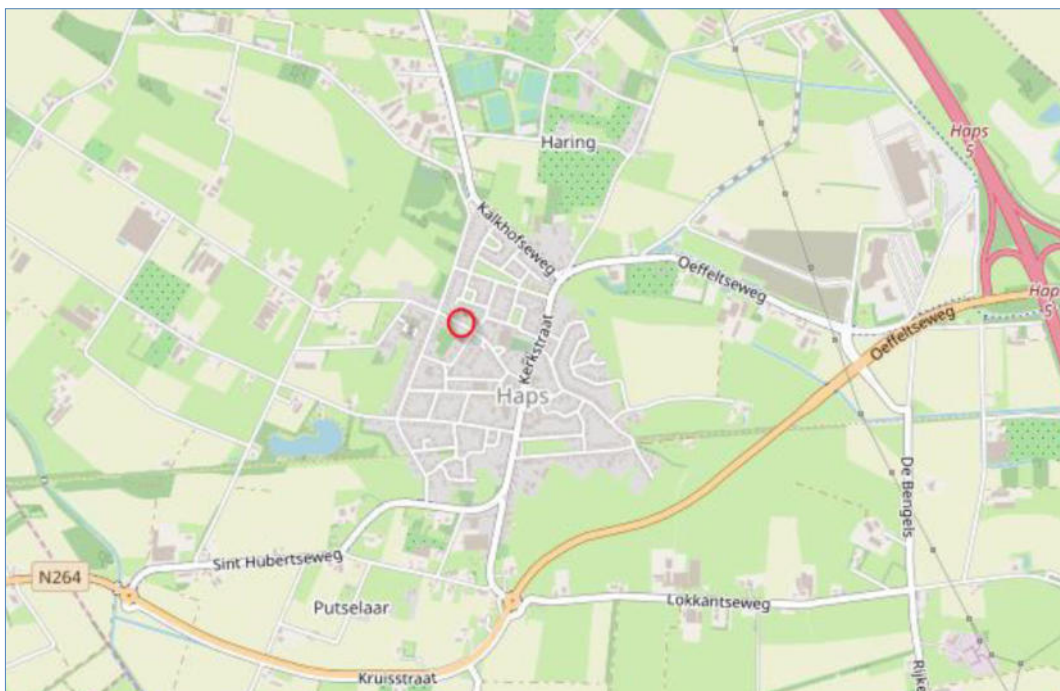
Duurzaamheid

De woningen worden gasloos gebouwd en maken gebruik van zonne-energie. De initiatiefnemer van de grote schuurwoning wil de woning zo duurzaam mogelijk bouwen. Duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

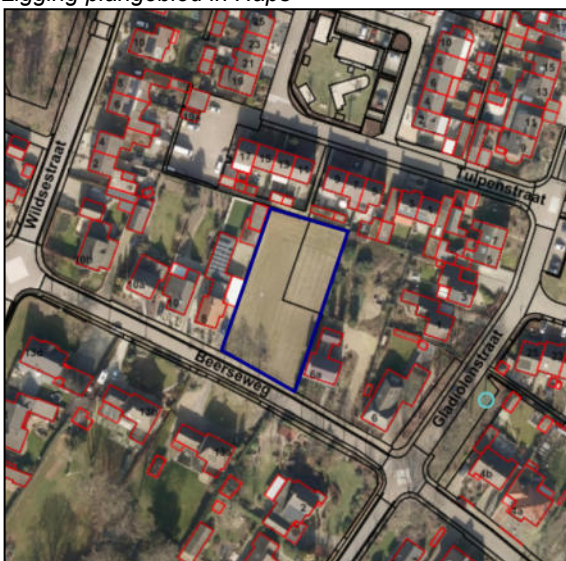
Toelichting op het voorstel

Inleiding

De huidige eigenaren van de percelen hebben verzocht het bestemmingsplan 'Haps' zodanig te herzien dat twee vrijstaande schuurwoningen gerealiseerd kunnen worden. De gewenste locatie is een braakliggend perceel tussen Beerseweg 6a en 8 te Haps. Het perceel is gelegen in een woonstraat met hoofdzakelijk vrijstaande en twee-aan-één-kappers. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen', echter zonder bouwvlak(ken).



Ligging plangebied in Haps



Luchtfoto (2019) met plangebied



Schetsontwerp plangebied

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan is primair gericht op het toevoegen van twee bouwvlakken waarbinnen de twee gewenste schuurwoningen gerealiseerd kunnen worden (bijlage 4). Met schuurwoning wordt een type woning bedoeld in de vorm van een schuur, oftewel een grotere hoofdmassa met een lage goot en een beperkte bouwhoogte. De verblijfsruimten zijn primair op de begane grond te vinden.

Er is een verschil in uitwerking van beide woningen. De linkerwoning wordt een echte schuurwoning waarbij alle verblijfsruimten en bijgebouwen als één gebouw worden ontworpen. Dit heeft geleid tot een dieper bouwvlak (30 m.) dan standaard (15 m.), maar daarin moet alle bebouwing als eenheid worden gerealiseerd. De rechterwoning krijgt een bouwvlak met een diepte van 18 m. en behoudt de mogelijkheid om beperkt bijgebouwen te realiseren op het achtererf.

Een bijzonderheid is dat langs de zijgevels van beide woningen geen vergunbare- én vergunningsvrije aanbouwen worden toegestaan. Het toestaan van aanbouwen doet geweld aan het idee van een lange, lage schuurwoning en door de verlengde bouwvlakken zou zeer veel bebouwing tot op de zijdelingse erfgrans kunnen worden gebouwd.

Dit kan leiden tot een ongewenste verdichting en verharding van de erven van beide schuurwoningen, ook richting de buurerven. Beide initiatiefnemers zijn akkoord met deze regeling. Op beide percelen kan vrijwel evenveel vierkante meter worden gebouwd als bij een standaard planologische opzet.

Uitvoering, risico's en evaluatie

De terinzagelegging van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en De Maasdriehoek. De terinzagelegging vindt plaats op ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Cuijk op afspraak gedurende openingstijden.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing.

Conclusie

Het bestemmingsplan Haps, Beerseweg ong. kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Raadsbesluit (concept)
2. Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong."
3. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Haps, Beerseweg ong."
4. Bestemmingsplan Haps, Beerseweg ong.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning: verplaatsen van raadsvergadering 21 september 2020 naar 22 juni 2020. De initiatiefnemers kunnen hierdoor tevens op basis van een vastgesteld bestemmingsplan voldoen aan de grondoverdracht zoals opgenomen in hun koopcontracten (vóór 1 juli).

burgemeester en wethouders van Cuijk,

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

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester

Zienswijzennota

ontwerpbestemmingsplan “Haps, Beerseweg ong.”

Aanleiding

Het plangebied ligt tussen Beerseweg 6a en 8 te Haps (5443 BE). Het plan maakt het bouwen mogelijk van twee vrijstaande woningen.

Uitgebreide procedure

Overeenkomstig artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Haps, Beerseweg ong.” met ID-nummer NL.IMRO.1684.BPHapsBeerseweg-ON01 (hierna: ontwerp) met ingang van woensdag 18 maart 2020 tot en met dinsdag 28 april 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk, ook gedurende de beperkende maatregelen tijdens de coronacrisis. In de bekendmaking is opgenomen dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij Burgemeester en Wethouders.

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 16 maart 2020.

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan ‘Haps, Beerseweg ong.’ met ID-nummer NL.IMRO.1684.BPHapsBeerseweg-VA01 kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 6 mei 2020.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
mr. W.A.G. Hillenaar

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

