



gemeente Cuijk

Advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van Cuijk

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Kerkstraat 7 te Linden

Portefeuillehouder: M.F.R.A. Jilisen
Steller: Mattijs Brugman
Telefoonnummer: 0485-396713
Afdeling: Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Openbaarheid: Openbaar
Datum document: 5 februari 2020
Datum B&W-vergadering: 17 maart 2020
Datum raadsvergadering: N.v.t.
Datum commissievergadering: N.v.t.

Voorstel besluit:

1. Gewijzigd vast te stellen het wijzigingsplan 'Kerkstraat 7 te Linden'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Samenvattend advies:

In de huidige situatie is Kerkstraat 7 te Linden een braakliggend terrein te midden van de woningen in de kern van Linden. Initiatiefnemers zijn voornemens op het terrein elk een woning te realiseren. In het geldende bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend, er is wel één regel geschrapt. Derhalve wordt het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Besluit:

1. Gewijzigd vast te stellen het wijzigingsplan 'Kerkstraat 7 te Linden'.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Beoogd doel:

Met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' de bestemming 'Agrarisch' wijzigen naar 'Wonen'. Op basis van de nieuwe bestemming kunnen maximaal twee vrijstaande woningen worden vergund.

**Argumenten:***Aanleiding*

De eigenaren van het braakliggende terrein bekend als Kerkstraat 7 te Linden willen twee vrijstaande woningen realiseren. Het terrein wordt kadastraal in twee delen gesplitst en op elk nieuw perceel wordt een vrijstaande woning gebouwd. Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' maakt de bouw van de woningen niet mogelijk. Met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' de bestemming 'Agrarisch' wijzigen naar 'Wonen'. Op basis van de nieuwe bestemming kunnen maximaal twee vrijstaande woningen worden vergund.

Opzet wijzigingsplan.

De opzet van het ontwerp wijzigingsplan 'Kerkstraat 7 in Linden' (bijlage 1) is gelijk aan de planologische opzet van het bestemmingsplan 'Kern Linden 2006'. Beide percelen liggen tussen de Kerkstraat en de Krommenhoek, maar het bouwvlak is georiënteerd op de Kerkstraat. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de woningen: ze moeten wel voldoen aan de welstandsnota.

Woningbouwprogramma.

Het initiatief betreft de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan 'Kern Linden 2006' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van vrijstaande woningen en twee-kappers. De woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragrafen 3.2 en 3.3.2 van de toelichting van het wijzigingsplan.

Kantttekeningen:

Niet van toepassing.

Juridisch kader:

Wet ruimtelijke ordening.

Financiën:

De financiële consequenties zijn reeds op 6 november 2019 afgestemd met het team Financiën met als resultaat → Het (ontwerp)wijzigingsplan 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. De plankosten zijn geraamd op €17.500,- en er moet per woning een bouwvolumebijdrage à €12.200,- worden afgedragen. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers. De verschuldigde bedragen zijn ontvangen.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat het een procedurele stap in een uniforme voorbereidingsprocedure betreft.

Communicatie/burgerparticipatie:

Omgevingsdialoog

Om draagvlak te creëren voor de beoogde ontwikkeling zijn omwonenden door de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van het plan en hebben zij de mogelijkheid gehad om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers. In een vroeg stadium is al met de directe burens gesproken waarbij zij zijn ingelicht over de plannen voor de bouw van twee woningen op de locatie Kerkstraat 7 in Linden.

Terinzagelegging

Overeenkomstig artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp wijzigingsplan "Kerkstraat 7 te Linden" (hierna: ontwerp) met ingang van woensdag 18 december 2019 tot en met dinsdag 28 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de bekendmaking is opgenomen dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp wijzigingsplan kenbaar kan maken bij Burgemeester en Wethouders.

Ingekomen zienswijzen ontwerp wijzigingsplan

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 27 november 2019 een reactie ingediend zonder inhoudelijke opmerkingen (bijlage 2). Wel wordt de aandacht gevestigd op twee onderdelen in de plantoelichting (nadere

uitwerking watertoets en benoemen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) die tekstueel aanpassing behoeven. De voorgestelde aanpassingen zijn voorgelegd aan de initiatiefnemers en verwerkt.

Ambtelijke wijzingen

In paragraaf 4.4 Ecologie wordt verwezen naar een Aerius berekening voor stikstofdepositie. De Aerius berekening is echter niet toegevoegd als bijlage bij de toelichting. De initiatiefnemer is gevraagd de berekening alsnog als bijlage toe te voegen.

Artikel 3.2.2.g van de regels wordt ambtelijk geschrapt omdat hierdoor verwarring kan ontstaan bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Het terrein ligt momenteel braak waardoor het artikel gelezen kan worden als dat het aantal huidige woningen (= nul, want geen aanwezig) niet mag worden vermeerderd. Oftewel, dat er ondanks het nieuwe bouwvlak toch geen nieuwe woning mag worden gebouwd. Het betreft het schrappen van de zin: *'geen vermeerdering van het aantal woningen per bouwvlak is toegestaan, met als peildatum de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, tenzij op de plankaart anders is aangeduid.'*

Zienswijzennota

De aanpassingen hebben geleid tot één wijziging in de regels van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Kerkstraat 7 te Linden' wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.

Duurzaamheid:

De woningen worden gasloos gebouwd en maken gebruik van zonne-energie. De gemeente heeft momenteel geen duurzaamheidseisen waar aan getoetst kan worden of die verplichtend kunnen worden opgelegd. De initiatiefnemers zijn gewezen op de website brabantwoontslim.nl en het energiehuis in de bibliotheek van Cuijk.

Uitvoering:

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Infopagina van de gemeente Cuijk in de Maasdriehoek. Het wijzigingsplan is beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van het gemeentehuis.

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan 'Kerkstraat 7 te Linden'
2. Zienswijze Waterschap Aa en Maas
3. Zienswijzennota