

Raadsbesluit

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan en wijziging Welstandnota
Onderwerp	: Bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3 en Welstandnota Grave
Nummer raadsbesluit	: RIS 2022-R-138
Agendapunt raad	: 15

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 augustus 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen Escharen, Hof van Esteren, fase 3 betreffende het ontwerpbestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3, met identificatienummer NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3;
4. het beeldkwaliteitsplan Escharen, Hof van Esteren vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Grave;
5. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 29 september 2022.

De griffier,



Richard van der Weegen

De voorzitter,



Wim Hillenaar

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3 Vaststelling beeldkwaliteitsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3
Datum college	: 30 augustus 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke de Bruin
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 202X-R-X
Datum raad	:
Agendapunt raad	:

Samenvatting

De projectontwikkelaar van het Hof van Esteren te Escharen is voornemens om de derde en tevens laatste fase van die woningbouwlocatie te realiseren. Van het plan Hof van Esteren is fase 1 gerealiseerd en fase 2 in aanbouw. De derde fase omvat het realiseren van 26 grondgebonden woningen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan past echter niet binnen de huidige bestemming, zodat een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage zijn gelegd. Tijdens de terinzagelegging zijn drie inhoudelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Alle aanpassingen zijn benoemd en gemotiveerd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen vastgesteld worden.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen Escharen, Hof van Esteren, fase 3 betreffende het ontwerpbestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3, met identificatienummer NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3;
4. het beeldkwaliteitsplan Escharen, Hof van Esteren vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Grave;
5. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.



Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

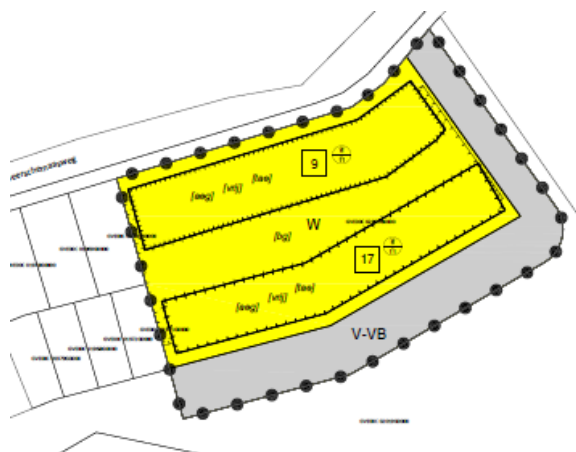
De projectontwikkelaar van het Hof van Esteren te Escharen is voornemens om de derde en tevens laatste fase van die woningbouwlocatie te realiseren. Van het plan Hof van Esteren is fase 1 gerealiseerd en fase 2 in aanbouw. De derde fase omvat het realiseren van 26 grondgebonden woningen. De derde fase kan wegens strijd met het bestemmingsplan Hof van Esteren niet uitgevoerd worden zonder herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning in afwijking van de bestemming. In dit geval is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan Hof van Esteren.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het geldend bestemmingsplan Hof van Esteren staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse geldend bestemmingsplan gedeeltelijk wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.



Verkavelingsopzet en woningtypen.



Planologische verbeelding.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. De gemeente heeft de projectontwikkelaar al bij de ontwikkeling van de eerste fase opgedragen actief te communiceren met de omwonenden. In maart 2022, vooraf aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan, heeft de projectontwikkelaar een informatiebrief verspreidt.
2. Gezien de aard en omvang van het initiatief en de bekendheid van de omgeving met het initiatief, is afgezien van een inspraakprocedure met een voorontwerpbestemmingsplan.
3. Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. De opmerkingen van beide overheidsinstanties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Zie voor meer informatie de Nota van vooroverleg.
4. Het ontwerpbestemmingsplan is voor zienswijzen ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging zijn drie inhoudelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Alle aanpassingen zijn benoemd en gemotiveerd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.
5. Het bestemmingsplan kan alleen vastgesteld worden ná een besluit van de provincie om de begrenzing van het stedelijk gebied te verruimen. Deze verruiming is noodzakelijk omdat fase 3 nu in het landelijk gebied ligt, waar woningbouw niet is toegestaan. Het voornemen om de provincie te verzoeken het stedelijk gebied te verruimen is



bekendgemaakt en het heeft niet geleid tot zienswijzen. Het verzoek voor herbegrenzing is bij de provincie aangemeld op 18 juli 2022.

6. Voor fase 3 van deze woningbouwlocatie is een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld om de aansluiting met de eerste twee fases te garanderen. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend gericht op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan: deze kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Van het plan Hof van Esteren is fase 1 gerealiseerd en fase 2 in aanbouw. De derde fase omvat het realiseren van 26 grondgebonden woningen. In het vigerende bestemmingsplan Hof van Esteren is de locatie van fase 3 opgenomen met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. In de toelichting van het bestemmingsplan Hof van Esteren maakt fase 3 al vanaf het begin onderdeel uit van de totale woningbouwlocatie Hof van Esteren. De huidige herziening 'Escharen, Hof van Esteren, fase 3' maakt het laatste onderdeel van het plan mogelijk.
2. Voor de drie fases gezamenlijk is reeds een exploitatieovereenkomst getekend. De kosten van het plan zijn derhalve anderszins geregeld, zodat er geen noodzaak is om een exploitatieplan op, c.q. vast te stellen.
3. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave uit het gemeentelijke woningbouwprogramma.
4. Het plan levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap bij Escharen vanwege de verplichte landschappelijke inrichting.
5. De uitgevoerde milieu-onderzoeken wijzen uit dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
6. De projectontwikkelaar, heeft in het proces contact gehad met de omgeving over de stand van zaken van de woningbouw en de groeninrichting.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Niet van toepassing.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Algemene wet bestuursrecht (Awb), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Bestemmingsplan "Hof van Esteren", Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Financiën

De financiële gevolgen zijn afgestemd met het team Financiën. Dit advies heeft geen financiële gevolgen: met de projectontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten.

Communicatie

Er is geen bijzonder gemeentelijk communicatietraject opgezet. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de eigen communicatie met de omgeving. Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de besluiten over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad en voor beroep ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis te Cuijk. De projectontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de raadsbesluiten.



Afstemming

De teams Ruimtelijke ontwikkeling, Projectenbureau en Financiën hebben de bestuurlijke en inhoudelijke stukken onderling afgestemd.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd. De uitvoering van de woningbouwlocatie fase 3 is in handen van de projectontwikkelaar. Het team Projectenbureau blijft betrokken bij de uitvoering voor wat betreft de gemaakte afspraken in de exploitatieovereenkomst, over de openbare ruimte en overige gemeentelijke belangen.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept)
- a. Nota van vooroverleg
- b. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
- c. Nota van zienswijzen en wijzigingen
- d. Zienswijze 1
- e. Zienswijze 2
- f. Zienswijze 3
- g. Oriëntatiekaart
- h. Bestemmingsplan toelichting
- i. Bestemmingsplan regels
- j. Bestemmingsplan verbeelding
- k. Bestemmingsplan bijlage 1 Overzicht veehouderijbedrijven en berekening achtergrondbelasting (V-Stacks gebied)
- l. Bestemmingsplan bijlage 2 Berekening voorgrondbelasting (V-Stacks vergunning)
- m. Bestemmingsplan bijlage 3 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
- n. Bestemmingsplan bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan
- o. Bestemmingsplan bijlage 5 Ecologisch quickscan
- p. Bestemmingsplan bijlage 6 Akoestisch onderzoek
- q. Bestemmingsplan bijlage 7 Archeologisch vooronderzoek
- r. Bestemmingsplan bijlage 8 Actualisatie bodemonderzoek
- s. Bestemmingsplan bijlage 9 Geohydrologisch bergings- en infiltratieadvies 'Hof van Esteren' te Escharen fase 2
- t. Bestemmingsplan bijlage 10 Digitale watertoets
- u. Bestemmingsplan bijlage 11 Kwaliteitsverbetering van het landschap
- v. Bestemmingsplan bijlage 12 Nota van vooroverleg
- w. Bestemmingsplan bijlage 13 Nota van zienswijzen
- x. Beeldkwaliteitsplan
- y. Verzoek herbegrenzing werkingsgebieden
- z. Akkoord verzoek herbegrenzing werkingsgebieden

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar