

B&W besluit gemeente Land van Cuijk

Zaak / Document kenmerk	Z/21/293017 / D/23/1667352
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Kwekersweg 8a, Haps
Verantwoordelijke	Ruimtelijke ontwikkeling
Opsteller	Jongh, Lois de
Portefeuillehouder	Portefeuillehouder Mark Janssen
Datum document	3 januari 2023
Datum collegevergadering	31 januari 2023
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)

Toelichting voorstel

Advies

1. Het wijzigingsplan “Kwekersweg 8a Haps” met identificatienummer NL.IMRO.1982.WPBuKwekersweg8a-VA01 gewijzigd vast te stellen; met inachtneming van de Nota van wijzigingen "Kwekersweg 8a Haps".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting

Het wijzigingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming van ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ naar ‘Wonen’ op de locatie “Kwekersweg 8a Haps”. Momenteel is ter plaatse bebouwing van een voormalig tuinbouwbedrijf aanwezig. Alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning voor teruggebouwd.

Genomen besluit

1. Het wijzigingsplan “Kwekersweg 8a Haps” met identificatienummer NL.IMRO.1982.WPBuKwekersweg8a-VA01 gewijzigd vast te stellen; met inachtneming van de Nota van wijzigingen "Kwekersweg 8a Haps".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

De huidige bestemming komt niet overeen met de beoogde ontwikkeling, daarvoor is een wijziging benodigd. Voorgesteld wordt om het wijzigingsplan ‘Kwekersweg 8a Haps vast te stellen.

Argumenten

Er is sprake van een kwaliteitsverbetering met de sloop van de aanwezige bebouwing. In de directe omgeving zijn ook veel woningen gelegen, een woonbestemming op de Kwekersweg 8a is hierbij passend. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt

voldaan. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er is een ambtshalve wijziging ten aanzien van de rioolleiding, een uitgebreide bespreking hiervan is opgenomen in de nota van wijzigingen. Het initiatief is passend in de omgeving, het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, er is een anterieure overeenkomst getekend en de wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van wijzigingen Kwekersweg 8a Haps.

Kanttekeningen, bezwaren en risico's

Het perceel is gelegen in gebied wat volgens de structuurvisie 'vitaal landelijk gebied' is en de ontwikkeling is daarmee slechts deels in lijn. De ontwikkeling naar wonen biedt hier echter een kans om het landelijk gebied te versterken, ongewenste bebouwing te slopen en te verduurzamen.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zijn afgestemd met het team Financiën. Dit voorstel heeft de volgende financiële gevolgen: Het bestemmingsplan 'Kwekersweg 8a Haps' betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden daarom gedragen door de initiatiefnemer waardoor het plan geen financiële consequenties heeft voor de gemeente. De conceptovereenkomst treft u als bijlage aan betreffende de borging inzake de planschade en landschappelijke inpassing.

- Het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure van het wijzigingsplan vindt niet plaats via een exploitatieplan maar wordt verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer.
- Eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer middels de gesloten planschade overeenkomst.
- Voor de landschappelijke inpassing is er een verplichting tot aanplant van het perceel op basis van bijlage 1 van de anterieure overeenkomst. Bij niet nakoming hiervan wordt een boete opgelegd van € 30.000,-.
- De kosten die verband houden met de gemeentelijke procedure voor het bestemmingsplan zijn op basis van de geldende legesverordening in rekening gebracht en bedragen € 3.672,25 (68010100 / 837110).

Juridisch kader en privacy

Bestemmingsplannen:

- Kamerbewoning in woningen
- Paraplubestemmingsplan Parkeren
- Buitengebied 2010, Herziening 2016
- Buitengebied 2010

Interim Omgevingsverordening Noord Brabant
Wet ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht
Besluit ruimtelijke ordening

Communicatie en
burgerparticipatie

Met betrekking tot het initiatief is een omgevingsdialoog uitgevoerd. Alle omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen via een brief, waarbij tevens is gevraagd om contact op te nemen als er vragen of opmerkingen zijn. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Het is wettelijk voorgeschreven dat het wijzigingsplan wordt bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl en gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de publieksbalie in het gemeentehuis gedurende openingstijden. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld beroep in te dienen naar aanleiding van de vaststelling van het wijzigingsplan. Er is een nota van wijzigingen opgesteld waarin is aangegeven op welke punten het wijzigingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt nu door het college vastgesteld.

Duurzaamheid

Doordat de vestiging van een agrarisch bedrijf niet meer tot de mogelijkheid behoort op deze locatie, wordt een positieve bijdrage geleverd aan het klimaat. Bovendien wordt de woning gasloos gerealiseerd en er worden zoveel mogelijk zonnepanelen geplaatst. Ook ontstaat er een beter alsmede gezonder regionaal woonmilieu. Daarnaast is geborgd dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemers van voorliggend plan zullen bij de verdere uitwerking van de uitbouw handreiking duurzaam bouwen in acht nemen. Een concrete uitwerking daarvan volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

ICT en informatieveiligheid

Niet van toepassing

Uitvoering

Het vaststellingsbesluit wordt na de vaststelling door het college gepubliceerd en ter inzage gelegd. In de publicatie wordt vermeld dat tegen het vaststellingsbesluit binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

A. Regels
A.1 Landschappelijke inpassing
B. Toelichting
B.1 AERIUS berekening

- B.2 Akoestisch onderzoek
- B.3 Digitale watertoets
- B.4 Quickscan soortenbescherming
- B.5 Verkennend bodemonderzoek
- B.6 Omgevingsdialoog
- C. Verbeelding
- D. Overeenkomst Kwekersweg
- E. Nota van wijzigingen