



Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67
Datum college	: 30 april 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2024-R-66
Datum raad	: 13 juni 2024
Agendapunt raad	: 26

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Pastoor Jacobsstraat 67 in Sint Hubert te herontwikkelen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, het akkerbouwbedrijf wordt voortgezet inclusief verbouw/nieuwbouw van de loodsen. De aanduidingen 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' worden verwijderd van de verbeelding. In ruil voor het staken van de intensieve veehouderij wordt aan beide zijden van het perceel een Ruimte-voor-ruimte woning ontwikkeld. Door de provincie is een zienswijze ingediend over het plan die beantwoord is in de Nota van zienswijzen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 vast te stellen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67;
4. 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;
5. het beeldkwaliteitsplan Pastoor Jacobsstraat 67 Sint Hubert vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota;
6. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Initiatiefnemer is voornemens om de intensieve veehouderij, ter plaatse aan de Pastoor Jacobsstraat 67 te Sint Hubert, formeel te beëindigen en de veestallen te slopen. Aan beide zijden van het agrarisch bedrijf wordt een woning gebouwd.

De akkerbouwtaak wordt voortgezet. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.



Welk resultaat willen we bereiken?

Het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 waarmee de aanduidingen 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' op het bestemmingsplan worden verwijderd en de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen op het perceel aan de Pastoor Jacobstraat 67 te Sint Hubert mogelijk wordt gemaakt.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de plannen gedeeld met de directe omgeving. In de bijlagen van het bestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

2. Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan

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. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het initiatief is door het college op 21 november 2023 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 december 2023 tot en met 19 januari 2024 ter inzage gelegen. Vanuit de omgeving zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap Aa en Maas. Door de provincie is een zienswijze ingediend: de zienswijze en daaropvolgend gesprek met de provincie heeft geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan.

Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

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.

2.1 De zienswijze is gegrond

De provincie vond, kort samengevat, dat de landschappelijke inpassing niet voldoende geborgd was en plaatste vraagtekens bij de door initiatiefnemer door te voeren kwaliteitsverbetering. Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67.

3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Bij bouwplannen, zoals het bouwen van één woning moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarbij de kosten worden verhaald.

4.1 Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan

Door actief de provincie te benaderen, kan meestal veel sneller het vaststellingsbesluit worden bekendgemaakt, dan de wettelijk voorgeschreven wachttijd van zes weken.



5.1 Een Beeldkwaliteitsplan maakt een welstandsbeoordeling eenvoudiger

Voor een goede inpassing van de nieuwe bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als toetsingskader voor de vergunningverlening.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Dit BKP geeft richting aan de architectonische uitwerking van de nieuwe te bouwen woning. De vaststelling van het BKP door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota, maakt het mogelijk om bij de verlening van een omgevingsvergunning het nieuwbouwplan hieraan te toetsen.

6.1 Een m.e.r. procedure is niet nodig

De verplichting tot een besluit op een vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de Wet milieubeheer. Voor de voorgenomen ontwikkeling is in de toelichting op het bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Gelet op de specifieke activiteiten van de nieuwe ontwikkeling is de conclusie dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r. (beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Er zijn geen redenen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Er spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling geen bijzondere bezwaren of risico's.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De financiële gevolgen zijn afgestemd met het team Financiën. Dit voorstel heeft de volgende financiële gevolgen:

- het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure van het plan 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 planschadeovereenkomst;
- het bedrag voor kwaliteitsverbetering wordt afgedragen in de gemeentelijke fonds (Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit Land van Cuijk).

Communicatie

De omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de nieuwbouwplannen en daarbij in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. In de toelichting op het bestemmingsplan is een verslag opgenomen van deze omgevingsdialoog. Alle overige communicatie heeft het wettelijk voorgeschreven traject gevolgd: publicatie van het ontwerpbestemmingsplan via www.officielebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de publieksbalie in het gemeentehuis gedurende openingstijden. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Afstemming

In aanloop naar het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau).



Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit 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

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
 - a. Nota van zienswijzen Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 (inclusief de zienswijze);
 - b. Toelichting bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 met bijlagen:
 - 1. Impressie bestaande situatie;
 - 2. Huidige vergunde situatie incl. Nbw;
 - 3. Inrichtingsplan;
 - 4. Beeldkwaliteitsplan;
 - 5. Berekening fysieke tegenprestatie;
 - 6. Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - 7. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest;
 - 8. Asbestinventarisatierapport;
 - 9. Onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - 10. Onderzoek industrielawaai;
 - 11. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek;
 - 12. Quickscan flora en fauna;
 - 13. Stikstofdepositie;
 - 14. Watertoets;
 - 15. De Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67;
 - 16. Omgevingsdialoog;
 - c. Regels bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67;
 - d. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67;
 - e. Getekende anterieure overeenkomst (niet openbaar);
 - f. Appendix anterieure overeenkomst (vertrouwelijk);
 - g. Oriëntatiekaart Pastor Jacobsstraat 67 Sibnt Hubert.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman