

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees
Datum college	: 18 juni 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke van Vught
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2024-R-88
Datum raad	: 19 september 2024
Agendapunt raad	:

Samenvatting

Initiatiefnemer wil aan de Horstenweg Oost in Holthees 19 woningen realiseren.

Dit initiatief past niet binnen de agrarische bestemming van het geldende bestemmingsplan. Daarom is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de gronden worden bestemd tot “wonen”, “groen” en “verkeer”. Initiatiefnemer heeft hiervoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat in procedure is gebracht en zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is aangepast. De reactie van de gemeente op de zienswijzen is verwoord in een Nota van zienswijzen.

De raad kan nu het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Horstenweg Oost, Holthees met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPHsHorstenweg-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Horstenweg Oost, Holthees vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Horstenweg Oost, Holthees;
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 Horstenweg Oost Holthees vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Land van Cuijk 2024;
6. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Er is een initiatief om 19 woningen te bouwen aan de Horstenweg Oost in Holthees. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn – na aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan - geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt



voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor er een juridisch- planologische titel ontstaat voor het bouwen van 19 woningen.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium de plannen gedeeld met de dorpsraad Holthees en de directe omgeving. In de bijlagen van het bestemmingsplan zijn de verslagen 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 12 december 2023 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben geen inhoudelijke reacties of zienswijzen ingediend.

Vanuit de omgeving zijn twee zienswijzen ingediend.

Samengevat hebben de zienswijzen betrekking op:

- a. Ligging en begrenzing plangebied;
- b. Een bestaand pad aan de noord-west zijde van het plangebied;
- c. Aanleg en instandhouding van een haag aan de noordzijde;
- d. Geen doorgangen in de haag noordzijde;
- e. Planregels en inrichtingsplan;
- f. Quicksan Wet natuurbescherming;
- g. Toelichting Landschappelijke inpassing;
- h. Inbreuk privacy en woongenot;
- i. Keuze situering 2-kappers;
- j. Woningbouw was niet voorzienbaar.

De zienswijzen en daarop volgende gesprekken hebben 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. Nota van zienswijzen

Voor het grootste gedeelte is tegemoet gekomen aan de hierboven genoemde zienswijzen (a,b,c,d,e en g). Aan zienswijzen f,h,i en j is niet tegemoet gekomen.

Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

2. Vaststellen van het bestemmingsplan

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 bestemmingsplan Horstenweg Oost, Holthees kan gewijzigd worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van zienswijzen.

3. Exploitatieplan, planschade en kostenverhaal

Bij bouwplannen voor woningbouw moet meestal een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij verhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd. Dat laatste is gebeurd, omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer over het kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade.

4. 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. Landschappelijke inpassing

Voor het initiatief dient het bouwperceel landschappelijk te worden ingepast. Initiatiefnemer heeft een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is goedgekeurd. Dit beplantingsplan is als bijlage aan het plan toegevoegd en is zowel privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst als publiekrechtelijk in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan juridisch geborgd.

6. Beeldkwaliteit

De opzet van het plan is om te voorzien in een zo breed mogelijk woningaanbod en variërende typen woningen waardoor het plan geschikt wordt voor starters, doorstromers en senioren. Dit verklaart de diversiteit in het aantal verschillende woningtypes. Het plan borduurt voort op de bestaande woonbebouwing aan de Horstenweg en typeert de overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld en goedgekeurd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en dient als aanvullende bijlage te worden opgenomen in de Welstandsnota Land van Cuijk 2024.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees zijn twee zienswijzen ingediend. De naar voren gebrachte opmerkingen en verzoeken om aanpassingen zijn niet allemaal overgenomen. Mogelijk leidt dit tot het indienen van beroep op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees, wat kan leiden tot eventuele vertragingen in de realisatie van het initiatief.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, en provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Op een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, maar nog niet in werking is getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is (artikel 4.6 lid 2 IOw). Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, zal deze onderdeel worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Financiën



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

1. het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan vindt niet plaats via een exploitatieplan maar wordt verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst met initiatiefnemer;
2. eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer middels de gesloten planschadeovereenkomst.

Communicatie

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Alle communicatie met betrekking tot de vaststelling volgde het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerpbestemmingsplan via www.officielebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken via, de gemeentelijke website, www.omgevingswet.overheid.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.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het door de raad vast te stellen bestemmingsplan is daarom wel gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt nu voor de vaststelling voor aan de raad.

In de publicatie van het vaststellingsbesluit wordt vermeld dat er een beroepsmogelijkheid is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast krijgen de indieners van de zienswijzen een brief met het raadsbesluit en de Nota van zienswijzen waarin de reactie is opgenomen op hun zienswijzen.

Afstemming

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

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de gewijzigde 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 bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees;
 1. zienswijze 1 Horstenweg Oost Holthees (niet openbaar);
 2. zienswijze 2 Horstenweg Oost Holthees (niet openbaar);
- b. Toelichting bestemmingsplan Horstenweg Oost, Holthees VA01 met bijlagen:
 1. Inrichtingsplan;
 2. Landschappelijke inpassing;
 - a. Toelichting landschappelijke inpassing;
 3. Verkennend bodemonderzoek;
 4. Archeologie verkennend booronderzoek;
 5. Akoestisch onderzoek Horstenweg Oost Holthees;



6. Quicksan Wet natuurbescherming;
7. Aerius-berekening stikstof Horstenweg Oost Holthees;
8. Verslag Omgevingsdialoog 2022 (niet openbaar);
9. Verslag Omgevingsdialoog 2023 (niet openbaar);
10. Beeldkwaliteitsplan Horstenweg Oost Holthees;
11. Beoogde planopzet;
- c. Regels bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees met bijlage:
 1. Landschappelijke inpassing;
- d. Verbeelding bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees;
- e. Anterieure overeenkomst (niet openbaar);
- f. Oriëntatiekaart.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman