

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Hogeindsestraat 15a Rijkevoort
Datum college	: 30 mei 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2023-R-107
Datum raad	: 28 september 2023
Agendapunt raad	: 13

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het woonperceel aan de Hogeindsestraat 15a, gelegen ten oosten van de kern Rijkevoort in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Ter plaatse bevindt zich een woonperceel met een vrijstaande woning en bijbehorende schuur. Initiatiefnemer is voornemens om ten oosten van de schuur aan de Hogeindsestraat 15a een vrijstaande woning te realiseren, waarbij de huidige bestemming 'Agrarisch', de bestemming 'Wonen' krijgt. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van het realiseren van een 'ruimte-voor-ruimte' op basis van artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte) van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het erf wordt landschappelijk ingepast.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Hogeindsestraat 15a Rijkevoort met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuHgeindsestr15a-VA01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Hogeindsestraat 15a Rijkevoort.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een vrijstaande woning op gronden die gedeeltelijk zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk van de bestemming 'Agrarisch'. Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de juiste bouw- en gebruiksregels ontbreken. De agrarische bestemming wordt daarom in voorliggend bestemmingsplan gewijzigd in een woonbestemming, passend bij het voornemen. De landschappelijke inpassing van het plangebied is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

In dit bestemmingsplan wordt het gewenste voornemen mogelijk gemaakt, waarbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor een planologische bouwtitel ontstaat voor de ruimte-voor-ruimte woning op de Hoogeindestraat 15a Rijkevoort.

Hoe zag het voortraject eruit?

De voormalige gemeente Boxmeer heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de gewenste ontwikkeling. De voorwaarden zoals genoemd in het principebesluit zijn door de initiatiefnemer uitgewerkt. Ook heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden (onder 8.2 in de toelichting is participatie vermeld: In januari en februari zijn de bouwplannen gepresenteerd aan de directe omwonenden. Het plan is unaniem positief ontvangen. Er werden geen bezwaren verwacht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

De beoogde ruimte-voor-ruimte kavel bevindt zich in een open plek in het bebouwingslint aan de Hoogeindestraat. Op basis van de verstedelijkingskaart van de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' bevindt het plangebied zich op een locatie die is aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie'. Vanwege de rondom het plangebied aanwezige bebouwing wordt dan ook gesteld dat de ruimte-voor-ruimte kavel zich op een planologisch aanvaardbare locatie bevindt.

Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast. Zoals beschreven in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) bestaat deze inpassing uit een afgewogen positionering van de woning, het versterken van de bestaande groenstructuur en de aanplant van extra groen. Als gevolg van het voornemen blijven de landschappelijke waarden ter plaatse behouden en worden deze versterkt.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Het plangebied betreft thans een onbebouwd perceelsgedeelte behorende bij het perceel Hoogeindestraat 15a in Rijkevoort. Als gevolg van de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning verandert deze situatie. De bouw van de ruimte voor ruimtewoning heeft een verdichting van het bebouwingslint tot gevolg.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Algemene Plaatselijke Verordening Land van Cuijk.

Financiën

De financiële gevolgen zijn afgestemd met een financieel adviseur van het team Financiën. Dit advies heeft de volgende financiële gevolgen: - Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor gronden waarop een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor eventueel kostenverhaal verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. - Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als



gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

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.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, de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau) en de indieners van de zienswijzen.

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. Toelichting bestemmingsplan Hoogeindestraat 15a Rijkevoort met bijlagen:
 - 1. Ruimte-voor-Ruimte Certificaat;
 - 2. Ruimtelijk kwaliteitsplan;
 - 3. Akoestisch onderzoek;
 - 4. Verkennend bodemonderzoek;
 - 5. Quicksan natuurwaardenonderzoek;
 - 6. Watertoetsresultaat;
- b. Regels bestemmingsplan Hoogeindsestraat 15a Rijkevoort (24-2-2023) met bijlage:
 - 1. Erfinrichtingsplan;
- c. Verbeelding bestemmingsplan Hoogeindsestraat 15a;
- d. Oriëntatiekaart Hoogeindsestraat 15a Rijkevoort;
- e. Anterieure overeenkomst (niet openbaar).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman