

Collegevoorstel

Zaaknummer	:	7095-2023
Auteur	:	Ignat Martens
Telefoon	:	0413281111
Domein	:	Ruimte
Team	:	Economie en Geb.ontw.
Portefeuillehouder	:	F.J.M. van Lankvelt

- ☒ Openbaar
☐ Niet openbaar
☐ Vertrouwelijk

Naar de Raad:

- ☐ Ja:
☐ Raadsvoorstel en –besluit
☐ Raadsinformatiebrief
☐ Antwoord schriftelijke vraag a/d raad

- ☒ Nee

Effect op de begroting:

- ☐ Ja
☒ Nee

Type besluit:

- ☒ Regelgeving
☐ Beleidskader
☐ Beschikking
☐ Overeenkomst
☐ Mededeling
☒ Overig besluit van algemene strekking

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel

Voorstel

1. Instemmen met de Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling en besluiten dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is;
2. Instemmen met ontwerpbestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel door de formele procedure te starten.
3. Instemmen met het ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder Kloosterstraat Volkel en deze tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie te leggen;
4. In te stemmen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel en deze tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie te leggen.

Inleiding

T&W Bouw BV (initiatiefnemer) heeft op 15 april 2020 een principeverzoek ingediend bij het College van de gemeente Uden voor de bouw van 20 woningen aan de Kloosterstraat-Brabantstraat in Volkel. Op 23 juni 2020 is door het college besloten medewerking te verlenen aan het gewenste woningbouwproject. Vervolgens heeft het college op 08 juli 2021 een Anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin het uitgangspunt is bekrachtigd dat de gemeente onder voorwaarden bereid is mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van de bouw van 20 woningen, 100% grondgebonden (waarvan 25 tot 50% starterswoningen en 25 tot 50% levensloopbestendige woningen).

Het plan behelst uiteindelijk 8 (40%) starterswoningen, 10 (50%) levensloopbestendige woningen en 2 (10%) vrijstaande woningen; allen grondgebonden.

Beoogd effect

Het scheppen van het planologische kader voor de bouw van 20 grondgebonden woningen aan de Kloosterstraat-Brabantstraat in Volkel. Uit de gebiedsanalyse in het voortraject is gebleken dat op het zuidelijk aanpalende terrein een kerstsparrenkwekerij wordt geëxploiteerd. De geplande woningbouw en de agrarische activiteiten op de naastgelegen gronden moeten planologisch op elkaar worden afgestemd en juridisch worden geborgd. Bovendien wordt de exploitatie van de agrarische gronden vanuit een woning aan de Brabantstraat uitgevoerd, waardoor sprake is van een strijdige/overgangsrechtelijke situatie. Om die situatie op te heffen is besloten om de naastgelegen gronden eveneens op te nemen in dit bestemmingsplan.

Argumenten

1. Afzien van een milieueffectrapportage

Vanwege gewijzigde wetgeving is het vanaf 7 juli 2017 verplicht om voorafgaand aan de ter visie legging van een ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet maken van een milieueffectrapportage indien het om activiteiten gaat die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage. Daarin wordt onder meer genoemd de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject waaronder de woningbouw die in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan worden aangemerkt. Voor dit ontwerpbestemmingsplan is daarom een afweging gemaakt op grond van de geldende wet- en regelgeving. Dit is vastgelegd in een bijlage Aanmeldingsnotitie milieueffectrapportage (bijlage 5 bij de Toelichting). Uit deze beoordeling blijkt dat er geen significante nadelige milieugevolgen, risico's of negatieve effecten voor gevoelige gebieden worden verwacht. Er kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage.

2. Het ontwerpwijzigingsplan is conform de afspraken in de anterieure overeenkomst

Er wordt voldaan aan de afspraken in de anterieure overeenkomst en het daarmee beoogd effect, namelijk het versterken van de kern Volkel door invulling te geven aan de reguliere



woningbehoefte in Volkel, in het bijzonder aan die van de doelgroepen starters en senioren (levensloopbestendige woningen).

3. Het ontwerpwijzigingsplan is voldoende onderbouwd

In het ontwerpbestemmingsplan is op alle relevante aspecten een voldoende motivering gegeven en waar nodig zijn specifieke onderzoeken uitgevoerd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie en bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Met het aanpalende kerstsparren bedrijf zijn voor één perceel specifieke afspraken gemaakt.

4. Het vooroverleg is afgerond

Met de provincie heeft vooroverleg plaatsgevonden. Reeds in 2019 heeft de provincie de beoogde woningbouwlocatie bezocht en aangegeven dat de locatie in lijn ligt met de provinciale voorwaarden. Het Waterschap heeft enkele aanbevelingen gedaan waarmee in het ontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden. Door het in 2017 gewijzigde Besluit militaire luchthavens en het nieuwe Luchthavenbesluit Volkel is er ook vanuit de Vliegbasis Volkel geen bezwaar.

5. Met de vaststelling van een hogere waarde kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor enkele woningen wordt overschreden vanwege wegverkeersgeluid van de Brabantstraat/Leeuwstraat/N605. De geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB. Daarmee overschrijdt de geluidsbelasting de maximaal te verlenen hogere waarde Wet geluidhinder (63 dB) niet. Het treffen van geluid reducerende maatregelen aan de bron of maatregelen in het overdrachtsgebied zijn niet mogelijk en/of gewenst. Derhalve dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Hiertoe is een ontwerpbesluit opgesteld, zie bijlage.

De hogere geluidbelasting (overschrijding voorkeursgrenswaarden) is overigens van tijdelijke aard; na de omklap van de N605 zal deze tot het verleden behoren.

6. Het beeldkwaliteitsplan zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om richting te geven aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ontwerp. Het beeldkwaliteitsplan zal na de terinzagelegging gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) zal samen met het bestemmingsplan als toetsingskader gaan gelden voor omgevingsvergunningen die worden aangevraagd.

Kanttekeningen

1. Archeologie

Het oostelijk (smalle) deel van het beoogde woongebied is volledig afgegraven en uitvoerig archeologisch onderzocht. Dat leverde enkele vondsten op die archeologisch gezien het interessant maken om ook het brede, westelijke deel geheel af te graven. De kosten die dat met zich mee gebracht zou hebben kunnen niet op basis van dit relatief kleine plan door

initiatiefnemer worden gedragen. Dit is een afweging die we als gemeente ook moeten meenemen. Onze wettelijke verantwoordelijkheid blijft echter staan. Daarom is er voor gekozen om de mogelijke archeologische elementen in de ondergrond van het westelijke deel te beschermen door het opleggen van een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 1). Hierin wordt geregeld dat voor bepaalde ingrepen die de diepere ondergrond roeren eerst een archeologisch onderzoek nodig is om aan te tonen dat er geen archeologische waarden verloren gaan. Naast deze borging in het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin initiatiefnemer wordt verplicht toekomstige kopers te attenderen op deze archeologische bescherming d.m.v. een op te nemen kettingbeding in elke verkoopakte.

2. Bestemmingsplan gebied groter dan plangebied

Het beoogde woningbouwgebied (het plangebied) grenst aan gronden met de bestemming Agrarisch. In de voormalige gemeente Uden zijn in de bestemmingsplannen die zien op het buitengebied in de bestemming Agrarisch geen nadere bepalingen opgenomen over de gewassen die mogen worden geteeld.

Bij woningbouw die gaat grenzen aan agrarisch gebied moet worden gekeken naar gewasbeschermingsmiddelen die op de aanpalende percelen worden gebruikt. Onder bepaalde omstandigheden kunnen deze een risico vormen voor de gezondheid van omwonenden. De huidige teelt van kerstsparren die al decennia lang plaatsvindt op het aanpalende perceel vormt geen risico voor de gezondheid. In een bestemmingsplan dient echter rekening te worden gehouden met het slechts mogelijke scenario dat binnen een bestemming mogelijk is. In dit geval zou op het aanpalende perceel ook een fruitboomgaard of bometeelt kunnen worden gerealiseerd. Deze teelten kennen een veel intensiever en frequenter gebruik van gewasbeschermingsmiddelen die ook nog eens met een opwaartse spuittechniek worden toegediend. Dit kan drift veroorzaken van fijn vernevelde druppels gewasbeschermingsmiddel. Om dit potentiële risico uit te sluiten is in dit bestemmingsplan opgenomen dat een overstap naar bovengenoemde teelten niet langer mogelijk is.

Een dergelijke beperking zou planschade kunnen opleveren. Gloudemans heeft beoordeeld of daar in het onderhavige geval sprake van is. Het antwoord is: neen. Overigens komt eventuele planschade ten laste van initiatiefnemer maar we willen als gemeente ook de huidige gebruiker van het perceel niet negatief verrassen. Daarom is hierover overleg gevoerd met de eigenaar van het aanpalende perceel. Dit heeft er toe geleid dat een aantal strijdige/overgangsrechtelijke zaken in dit bestemmingsplan zijn gelegaliseerd / hersteld.

3. Controle onderzoeken en rapportages

Door ODBN is een vorige versie van de onderzoeken en rapportages beoordeeld en becommentarieerd. Voor zover is na te gaan zijn de onderzoeken op de juiste wijze aangepast aan de gemaakte opmerkingen maar is het vanwege de tijdsdruk om te komen tot bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 niet haalbaar om de wijzigingen van de rapportages te laten beoordelen. Omdat sprake is van een ontwerpbestemmingsplan is dit geen groot risico. Er zal, na de zienswijzeperiode, alsnog aan ODBN worden gevraagd om advies uit te brengen over de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van de reeds beoordeelde versie, wellicht mede in het licht van eventuele zienswijzen. Door ODBN noodzakelijk geachte aanvulling van onderzoeken en/of rapportages zal dan plaatsvinden voordat het definitief bestemmingsplan aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.



4. GGD advies

In afwijking van de huidige tekst in paragraaf 5.1.7 van de toelichting is er wél een GGD advies opgevraagd. Het uitgangspunt dat de GGD heeft gehanteerd bij het toetsen van de waarden ter bescherming van de volksgezondheid luidt: *“De GGD vindt dat het voldoen aan de milieuwetgeving niet automatisch betekent dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Bij het vaststellen van wettelijke grenswaarden worden ook andere aspecten dan enkel gezondheid, zoals economische en technische haalbaarheid, meegewogen. Vandaar dat de GGD ter bescherming van de volksgezondheid gebruik maakt van gezondheidskundige advieswaarden, waar enkel gezondheidsaspecten aan ten grondslag liggen.”*

De GGD constateert op een aantal punten dat haar eigen gezondheidskundige advieswaarden (licht) worden overschreden. Nergens worden echter de wettelijke normen / waarden overschreden. De GGD hanteert voor geur, fijnstof en geluid waarden die bijna nergens in Nederland worden gehaald. Aan de eigen normen die de GGD aanhoudt voor de risico's m.b.t. geitenhouderijen wordt overigens wél voldaan.

De gemeente hanteert de wettelijke normen en beoordeelt de verschillende aspecten in samenhang en komt tot de conclusie dat het woon- en leefklimaat voldoende is om woningbouw op de onderhavige locatie verantwoord mogelijk te maken.

Participatie

Er heeft een tweetraps omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan. De initiatiefnemer heeft omwonenden in kennis gesteld van de beoogde ontwikkeling door middel van een informatiebrief. Bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om voor vragen of opmerkingen telefonisch dan wel via de mail contact op te nemen. In de informatiebrief is de ontwikkeling nader toegelicht door middel van tekst en tekeningen van de beoogde situatie (zie bijlage 15). Er zijn hierop geen negatieve reacties naar voren gekomen. Hier dient nog schriftelijk verslag van te worden gedaan dat voor vaststelling aan het bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

Door vanwege privacy hier niet nader beschreven omstandigheden is in eerste instantie de omwonende direct ten zuiden van het plangebied wel geïnformeerd maar niet actief in de omgevingsdialoog betrokken. Dit is hersteld. Er is uiteindelijk intensief overleg gepleegd dat er toe heeft geleid dat ook een deel van zijn percelen nu deel uitmaken van het bestemmingsplan. Daardoor zijn nu strijdige/overgangsrechtelijke situaties aldaar meegenomen in dit bestemmingsplan en daarmee hersteld. Dit is uitvoerig gedocumenteerd maar moet nog samengevat en geanonimiseerd worden zodat het kan worden toegevoegd aan het vast te stellen plan.

Uiteindelijk zijn alle omwonenden voldoende betrokken bij de ontwikkelingen.

Duurzaamheid

Het ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan het 'people'-aspect doordat het voorziet in woningbouw, mede in de twee sectoren waarin de vraag het grootste is: starterswoningen en leeftijdsbestendige woningen (seniorenwoningen) en waarvoor op dit moment onvoldoende aanbod is in Volkel.

Uiteraard zal de nieuwbouw te zijner tijd plaatsvinden met toepassing van de dan geldende eisen aan duurzaam bouwen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Daarna kunnen gedurende 6 weken zienswijzen worden ingebracht.

Financiën

Voor het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat zowel de plankosten alsook eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

Verder betaalt initiatiefnemer een bedrag van € 89.578,80 als fondsbijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en € 22.251,30 op basis van de Landschap Investerings Regeling (L.I.R. – 1%-regeling; kan ook deels in natura). Als zekerheid voor bovengenoemde kosten is op het perceel Uden O 1037 ten gunste van de gemeente Maashorst een recht van eerste hypotheek gevestigd.

Rechtmatigheid

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst en past binnen het vigerende beleid en regelgeving, dat blijkt ook uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De procedure voor het bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd en wordt op de juiste wijze doorlopen.

Vervolg

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden mogelijk zienswijzen ingediend. Deze eventuele zienswijzen zullen worden beoordeeld en voor zover nodig zal het plan daarop worden aangepast. Ook ambtelijk kunnen zo nodig nog kleine verbeteringen en/of aanvullingen van ondergeschikt belang plaatsvinden. Daarna zal aan het college een voorstel worden gedaan om aan de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.



Bijlagen

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
2. Regels ontwerpbestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
3. Regels Bijlage 01 – Staat van bedrijfsactiviteiten
4. Regels Bijlage 02 – Nota parkeernormen
5. Regels Bijlage 03 – Ontwerpplan
6. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
7. Toelichting Bijlage 01 – Beeldkwaliteitsplan
8. Toelichting Bijlage 02 – Brief Defensie
9. Toelichting Bijlage 03 – Ladderonderbouwing
10. Toelichting Bijlage 04 – Berekening kwaliteitsverbetering
11. Toelichting Bijlage 05 – m.e.r. aanmeldnotitie
12. Toelichting Bijlage 06 – Bodemonderzoek
13. Toelichting Bijlage 07 – Geuronderzoek
14. Toelichting Bijlage 08 – Akoestisch onderzoek
15. Toelichting Bijlage 09 – Sleuvenonderzoek leidingen
16. Toelichting Bijlage 10 – Waterparagraaf
17. Toelichting Bijlage 11 – Quicksan natuurwetgeving
18. Toelichting Bijlage 12 – Berekening stikstofdepositie
19. Toelichting Bijlage 13 – Archeologisch bureau- en booronderzoek
20. Toelichting Bijlage 14 – Archeologisch proefsleuvenonderzoek
21. Toelichting Bijlage 15 – Omgevingsdialoog
22. GGD advies
23. Ontwerpbesluit Hogere waarden Wgh Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023
24. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel 2023

Maashorst, 19 december 2023