

Gewijzigde vaststelling 'CHW bestemmingsplan Repelakker III Zeeland' en besluit hogere waarde

Burgemeester en wethouders van Maashorst maken bekend dat de gemeenteraad bij besluit van 10 oktober 2024 het bestemmingsplan 'CHW Repelakker III Zeeland' én het bijbehorende besluit hogere waarde heeft vastgesteld. Hieronder kunt u lezen waar dit plan over gaat, waar en wanneer u het plan kunt bekijken en hoe u eventueel beroep kunt instellen tegen het vaststellingsbesluit.

Het bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan worden 200 woningen planologisch juridisch mogelijk gemaakt in het noordwesten van het dorp Zeeland, aangrenzend aan het bestaande woongebied Repelakker en de weg Bergmaas. Het wordt een wijk met een 'dorps karakter', een gevarieerd woningbouwprogramma en veel groen. Ook zal er een verkeersaansluiting komen op de weg Bergmaas.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Het gebied Repelakker III is via de 15^e tranche aangewezen als gebied waar artikel 7c van het besluit Crisis- en herstelwet (CHW) van toepassing is. Dit houdt in dat we voor dit bestemmingsplan gebruik kunnen maken van de ruimere mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Het bestemmingsplan heet dan een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'.

Besluit hogere waarde

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een besluit hogere waarde vastgesteld waarvoor ingevolge artikel 83 van de Wet geluidshinder een verzoek is gedaan. Met het vaststellen van hogere waarde is het mogelijk om voor de nieuwe woningen ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarde van 48dB tot de maximale waarde van 63 dB.

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen de geluidszone van de Bergmaas. Op grond van artikel 74, 76 en 77 van de Wet geluidshinder is geluidsonderzoek uitgevoerd om het wegverkeerslawaai vast te stellen. Uit het geluidrapport volgt dat voor een gedeelte van de planlocatie langs de Bergmaas een geluidsbelasting is berekend in de range van 48-63 dB.

Omdat de exacte indeling van het plangebied nog niet bekend is en daarmee in het akoestisch rapport nog geen rekening kan worden gehouden met de daadwerkelijke reflecterende en afschermende werking van gebouwen en een reële bodemfactor, is voor de gehele planlocatie een hogere waarde vastgesteld tot 63dB.

Wijzigingen

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

- Aanvullend akoestisch onderzoek, dat als bijlage 13 bij de toelichting is gevoegd en waarop paragraaf 5.7 van de toelichting is aangepast.
- Als bijlage 10 van de toelichting is aanvullend verkeersonderzoek bijgevoegd. In paragraaf 5.6 van de toelichting zijn de conclusies uit het verkeersonderzoek verwerkt hierop aangepast.
- De quickscan ecologie is gewijzigd en als bijlage 17 bij de toelichting gevoegd ter vervanging van de quickscan die bij het ontwerp bestemmingsplan zat.
- Er is een notitie haalbaarheid ecologie als bijlage 19 bij de toelichting gevoegd.
- Er is een foerageergebiedanalyse voor de Das bijgevoegd als bijlage 20 van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 5.11.2 van de toelichting is nader aangevuld op basis van de uitgevoerde onderzoeken.
- Op het zuidelijk deel van de verbeelding is in de bestemming Woongebied en in de bestemming Wonen een maximale bouwhoogte van 11,5 meter opgenomen. In artikel 1.17 van de regels is in de begripsbepalingen de hoogte van een bouwlaag nader gedefinieerd.
- In 5.2.1. lid c van de regels is toegevoegd: 'In afwijking van lid b mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'".
- Verschillende verwijzingen naar (beleids)stukken in paragraaf 1.1.1. van de toelichting zijn aangepast.
- Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'overige zone-verkeersverbinding' opgenomen.

- In artikel 9.5a van de regels is de mogelijkheid voor een fysieke kwaliteitsbijdrage geschrapt.
- In artikel 9.5 onder b van de regels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet eerder wordt verleend dan nadat voldaan is aan de landschapsinvesteringsregeling door het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds ter hoogte van 1% van de waarde van de in de aanvraag voor de omgevingsvergunning betrokken gronden conform het dan geldende gemeentelijke grondprijzenbeleid.

Ambtshalve wijzigingen

- In paragraaf 5.6 is de tekst over het verkeersonderzoek uit 2021 aangepast. De tekst dat het onderzoek niet representatief is, is genuanceerd.
- In artikel 3.2.1 van de regels is onder lid a toegevoegd dat een parkeerkelder en overige voorzieningen niet onder het aantal bouwlagen vallen. Paragraaf 3.1.4.2 van de toelichting is hierop ook aangepast.
- Ook is meegenomen dat de bouwhoogte van een parkeerkelder en overige voorzieningen zoals bergingen niet meer mag bedragen dan 1 bouwlaag boven het maaiveld.
- Om te zorgen voor een juiste inpassing van Repelakker III in de bestaande omgeving en om de beoogde dorpse sfeer te waarborgen is het document 'Stedenbouwkundige uitgangspunten' opgesteld. Dit is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd en in paragraaf 3.1.4.3 omschreven.
- Een geactualiseerd Stikstof onderzoek is toegevoegd (was 5 oktober 2022 is nu 14 juni 2023).

De plannen bekijken

U kunt het bestemmingsplan en besluit hogere waarde vanaf zaterdag 19 oktober tot en met vrijdag 29 november 2024 bekijken. De stukken zijn tijdens de openingstijden bij de receptie van het gemeentehuis op afspraak in te zien. Het bestemmingsplan is ook digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening:

www.ruimtelijkeplannen.nl , via NL.IMRO.1991.ZeelandRepelakk3-VA01.

Beroep

Belanghebbenden kunnen vanaf 19 oktober tot en met 29 november 2024 (termijn van 6 weken) beroep instellen tegen de vaststelling van het CHW bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Als u beroep instelt blijft ons besluit in eerste instantie gewoon geldig. Pas wanneer de Afdeling uitspraak doet, kan dat gevolgen hebben voor het besluit. De wet houdt rekening met de situatie dat iemand die beroep instelt niet kan wachten op die uitspraak. Daarom kunt u de Afdeling ook verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. Zij kan dan snel – en voordat zij uitspraak doet – een bepaalde maatregel treffen.

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de indiener in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar L. Hövels, bereikbaar op telefoonnummer 0413 281 911 of per email: lars.hovels@gemeentemaashorst.nl.

Maashorst 18 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst

De secretaris

J.A.G.M. van Aaken

De burgemeester

Drs. J.A. van der Pas