

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
23 april 2024	D.177770 Z.055360

Portefeuillehouder J.P. Neven  
Begrotingsprogramma en taakveld Fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening

**Onderwerp** Bestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs

#### **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs;
2. Het bestemmingsplan 'Maurik, Fazant en Patrijs' met identificatienummer NL.IMRO.0214.MAUFazantPatrijs-BVA1 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

#### **Samenvatting van het voorstel**

De raad stemt in met de Nota van zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Maurik, Fazant en Patrijs' en stelt dit bestemmingsplan vast. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 29 van de in totaal 45 woningen op de Terpen mogelijk waardoor de ontwikkeling van het plangebied Oosterweyden afgerond kan worden.

## **HOOFDLIJNEN**

### **1. Inleiding**

Op 12 april 2022 besloot het college in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkeling voor de Terpen in Oosterweyden te Maurik, waarbij 44 woningen kunnen worden gerealiseerd waarvan 8 sociale huurwoningen. Het besluit was nodig omdat het plan voor de Terpen niet voldeed aan het bestemmingsplan 'Kernen Buren' ten aanzien van:

- Het aantal woningen
- Het woningtype
- De goothoogte

Het besluit voorzag in verhoging van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied Oosterweyden, waarvan de Terpen onderdeel uitmaakt, van 370 naar 391.

Vervolgens besloot het college op 11 juli 2023 in te stemmen met aanpassing van het woningprogramma voor Oosterweyden. Voor deelgebied de Terpen werd het programma aangepast naar 45 woningen.

Het totaal aantal woningen voor het gehele plan Oosterweyden werd nu verhoogd naar 399. Er kwam 1 woning extra op de Terpen en op het Appartementeneiland werd de mogelijkheid gegeven 21 in plaats van 14 appartementen te realiseren. In de besluitbrief van 20 juli 2023 staat tevens dat de geplande 8 sociale huurwoningen overeenkomstig het principeverzoek uit 2022 anders ingevuld gaan worden.

Voor de locatie is nu het bestemmingsplan Kernen Buren van toepassing. Om de ontwikkeling op de Terpen mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan 'Maurik, Fazant en Patrijs' opgesteld. Op 28 november 2023 besloot het college dit ontwerpplan ter inzage te leggen. Vanaf 2 december 2023

tot en met 12 januari 2024 kon iedereen een zienswijze over het plan indienen. Er is één zienswijze ontvangen.



Plangebied Oosterweyden

## 2. Doel / meetbaar effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Maurik, Fazant en Patrijs'. Dit plan maakt woningbouw op de Terpen mogelijk en daarmee kan de ontwikkeling van het plangebied Oosterweyden afgerond worden.

## 3. Argumenten

### 3.1. Stedenbouwkundig zijn de wijzigingen voor de Terpen aanvaardbaar

In de Terpen treedt een verdichting op. Deze verdichting is aanvaardbaar omdat de oppervlakte groen en openbare ruimte niet afneemt. Het totaal aantal woningen in Oosterweyden wordt verhoogd van 370 naar 399. Tevens wordt de minimale goothoogte losgelaten voor de bouw van het rijtje van 9 woningen in de noordwesthoek van de Terpen. Deze woningen krijgen één laag met een kap. Stedenbouwkundig is deze aanpassing ondergeschikt en aanvaardbaar.



Oorspronkelijk plan de Terpen 2010



plan De Terpen 2023

### 3.2. Woningprogramma

Het oorspronkelijk plan uit 2010 voorzag in een groot aantal dure woningen in het plangedeelte de Terpen. De aanpassing van het plan, zeker in combinatie met de realisatie van sociale huurappartementen bij het appartementeneiland, zorgt er voor dat er in de laatste fase van het plan Oosterweyden goedkopere woningen opgeleverd worden die beter aansluiten op ons woonprogramma.

### 3.3. *Zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen*

Er is één zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze betreft de diepte van de bouwvlakken op de verbeelding. Voor de te realiseren woningen is de diepte van het bouwvlak onvoldoende. De situatieschets voor de te bouwen woningen is stedenbouwkundig beoordeeld en een grote diepte van de bouwvlakken is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De Verbeelding wordt daarom aangepast.

Voor het overige worden de regels ambtshalve op ondergeschikte punten aangepast ten aanzien van de bouw van erkers en minimale afstand woningen tot de zijdelingse perceelgrens.

### 3.4. *Het paraplu bestemmingsplan archeologie is gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld*

In het ontwerpbestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs zijn de regels overgenomen van het ontwerp paraplubestemmingsplan archeologie. Het paraplubestemmingsplan archeologie is op 30 januari gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Daardoor veranderen de archeologieregels van het voorliggend bestemmingsplan.

## 4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

---

## TOELICHTING EN UITVOERING

### 5. Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Op basis van deze overeenkomst worden alle kosten verhaald op de ontwikkelaar.

### 6. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de website ruimtelijke plannen en bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Gedurende zes weken vanaf 2 december 2023 tot en met 12 januari 2024 kon iedereen een zienswijze over het ontwerpplan indienen. Er is één zienswijze ontvangen. De indiener van zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad en krijgt een brief als het plan wordt vastgesteld.

### 7. Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbende tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. De ter inzage legging van het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking.

### 8. Participatie

Omdat ter plaatse al volgens het geldende bestemmingsplan woningen waren toegestaan en de wijzigingen geen gevolgen hebben voor de omgeving heeft geen actieve participatie plaatsgevonden. Volstaan is met de wettelijke ter inzage legging en bekendmaking van het ontwerpplan.

### 9. Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid wordt voldaan aan de wettelijke vereisten met name voor isolatie en energieprestatie van woningen.

### Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Maurik, Fazant en Patrijs  
<https://Buren.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0214MAUFazantPatrijs-BVA1>
2. Nota van zienswijzen
3. Raadsbesluit

### Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte